



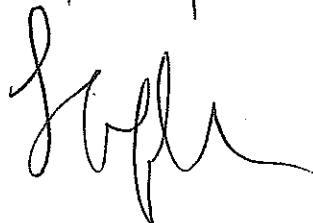
CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: Adozione di Variante al PRG in esecuzione sentenza TAR PUGLIA – Sez. LECCE n. 523/2012.
Riqualificazione Urbanistica area di proprietà della Sig. ra Raho Carmen Antonietta a seguito
di decadenza vincoli ex art. 2, legge 1187/68.**

Relazione dell'Ufficio:


FUNZIONARIO TECNICO
Ing. Claudio SANAPO (PhD)


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



Visto della Ragioneria

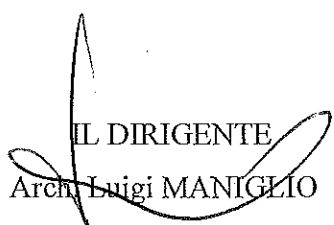
IL CONSIGLIO COMUNALE

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. LECCE n. 523/2012. Riqualficazione Urbanistica area di proprietà della Sig. ra Raho Carmen Antonietta a seguito di decadenza vincoli ex art. 2, legge 1187/68.

Relazione l'Assessore alla Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio dott. Severo Martini

PREMESSO CHE

- Il Comune di Lecce, con delibera C.C. n. 165 del 24.07.2000, 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, sulle aree di proprietà della sig.ra RAHO Carmen Antonietta site in Lecce alla Via Cimabue, distinte in Catasto al Foglio 241 p.lle 3-337-339-378 e 381, dell'estensione di circa 1.816,00 mq, mediante conferma delle originarie destinazioni di PRG <<zona F/33 "Parco attrezzato urbano">> (art. 110 delle N.T.A.), <<zone per la viabilità>> (art. 115 NTA), <<zona F/32 "Attrezzature per fiere, esposizioni ed il mercato settimanale">>(art. 109 NTA);
- la Regione Puglia con delibera G.R. n. 101 del 18.02.2002 ha approvato in via definitiva la variante al PRG confermando le tipizzazioni di PRG vigente sull'area di proprietà della Sig.ra RAHO;
- con atto di diffida del 23.11.04, notificato al Comune di Lecce in data 23.11.04 prot. gen. n. 12037 la sig.ra RAHO Carmen Antonietta chiedeva all'Amministrazione Com.le di procedere ad una specifica riqualficazione urbanistica dell'area di sua proprietà, oggetto di vincoli decaduti, in zona di completamento B15;
- in riscontro a tale istanza-diffida, con nota racc. del 19.01.2005 prot. n. 6648 a firma del Dirigente del Settore Urbanistico, venivano comunicate all'interessata le determinazioni assunte dall'Amministrazione in merito alla riqualficazione dell'area, giusta delib. C.C. n. 165/2000;
- con ricorso n. 2399/1999 la sig.ra RAHO ha chiesto l'annullamento, previa sospensiva, della nota sindacale del 15.07.99 prot. n. 25154/99 con cui il Sindaco di Lecce aveva riscontrato, rigettandola, l'istanza di riqualficazione urbanistica del 21.05.1999 per le aree di proprietà della Sig.ra Raho, nonché per la declaratoria dell'obbligo del Comune di procedere alla riqualficazione urbanistica delle aree medesime;
- Il TAR Lecce – sezione Prima, con sentenza n. 523/2012, pronunciandosi definitivamente sul ricorso n. 2399/1999, accoglie la domanda impugnatoria e per l'effetto <<***annulla il provvedimento impugnato; dichiara inammissibile la domanda di risarcimento dei danni***>> rilevando, inoltre che <<***i vincoli apposti con la delibera C.C. n. 165 del 24.07.2000 con cui è stata confermata la tipizzazione di PRG vigente per le aree in questione, successivamente approvati in via definitiva con Del. G.R. n. 101/2002, sono anch'essi decaduti essendo trascorsi i cinque anni, termine di efficacia degli stessi vincoli e quindi permane l'interesse della ricorrente alla riqualficazione delle aree***>>;

CONSIDERATO CHE

- L'area di proprietà della sig.ra Raho Carmen Antonietta, oggetto del presente provvedimento di riqualficazione a seguito di decadenza dei vincoli di PRG, ubicata in Lecce alla via Cimabue, risulta ricompresa all'interno della perimetrazione del Comparto n. 18 di PRG, tra la via per Merine e la variante alla SS.16 verso sud, ed è costituito da un complesso integrato di aree F32 "Attrezzature per

fiere, esposizioni e il mercato settimanale" (art. 109 NTA) ed F33 "Parco attrezzato urbano">> (art. 110 delle N.T.A.), oltre alle aree per viabilità di previsione.

- Secondo le previsioni di PRG, tale comparto era destinato ad accogliere il nuovo insediamento di attrezzature di tipo fieristico-commerciale e, principalmente, il centro di commercializzazione dei prodotti dell'artigianato (zona F32), oltre alla localizzazione, nell'ambito della zona F33, delle aree per spettacoli viaggianti e all'aperto (art. 109 NTA);
- Nel corso degli anni, l'intero comprensorio è stato interessato da diffusi interventi edificatori abusivi poi oggetto di istanze di sanatoria , localizzati in maniera sporadica e disorganica, che hanno compromesso in maniera irreversibile l'originaria destinazione prevista dallo strumento urbanistico generale.
- L'attuale stato dei luoghi, infatti, non trova alcuna corrispondenza con l'originario impianto urbanistico ed infrastrutturale che il PRG aveva previsto in sede di pianificazione generale, atteso che anche le opere di urbanizzazione realizzate dall'A.C. negli anni a servizio degli agglomerati abusivi sanati, hanno obbligatoriamente dovuto tener conto delle situazioni ormai consolidate.
- 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 pianificazione a carattere generale, attraverso una ricomposizione edilizia e riqualificazione urbanistica di un pezzo di territorio in area marginale al centro urbano nonché mediante un'attenta analisi e/o revisione delle originarie scelte urbanistiche, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere alla suddetta istanza in esecuzione della sentenza n. 523/2012 del TAR Lecce – Sezione Prima;

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, garantivano - in base alla popolazione residente - lo standard minimo di 18 mq/ab di cui al DM 1444/68;

- I criteri a carattere generale , stabiliti dall'A.C. con D.C.C. n.56/2002 per le " zone F – attrezzature e servizi di quartiere " (art. 88 NTA), concorrenti allo standard di cui all'art.3 del DM1444/68, trovano congrua applicazione anche nel caso di specie, riguardanti aree classificate dal PRG come zona F32 e F33, rientranti all'interno della categoria più ampia di " Zone F – attrezzature e servizi di interesse generale " (art. 95 NTA) che, in linea di massima, sono dimensionate in funzione delle esigenze del territorio valutate dal PRG in sede di pianificazione urbanistica.
- In tal senso, la normativa di riferimento contenuta nell'art.4 del DM 1444/68, fissa valori minimi inderogabili esclusivamente per alcune tipologie di attrezzature e, precisamente, per le attrezzature per l'istruzione superiore, per le attrezzature sanitarie e per i parchi urbani;
- Anche in relazione al richiamato standard dei parchi urbani, fissato dal Decreto nella quantità minima di 15 mq/abitante, cui è riconducibile la destinazione di " zona F33 ", il PRG di Lecce ha previsto una quantità abbondantemente superiore corrispondente a circa 51,7 mq/ab all'interno del comprensorio di riferimento – quartiere Leuca.

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, seppur destinata dal PRG ad attrezzature e servizi pubblici (zona F32 e zona F33), rientra tra le " zone F – Attrezzature e servizi di interesse generale" – art. 95 NTA, che non concorrono alla formazione dello standard minimo inderogabile di cui al DM 1444/68 e, pertanto, l'attuazione della stessa può essere effettuata anche dai privati, conformemente alle destinazioni di PRG
- Le originarie tipologie di attrezzature " zona F32 - "Attrezzature per fiere, esposizioni e il mercato settimanale" e " zona F33 Parco attrezzato urbano ", rappresentano funzioni e servizi espressamente riservati alla mano pubblica e, pertanto, risultano incompatibili con l'attuazione diretta da parte del privato proprietario delle aree.
- Alla luce del mutato stato dei luoghi che ad oggi impedisce l'attuazione delle originarie previsioni di PRG,, nonché preso atto delle differenti scelte di localizzazione che negli anni l'Amministrazione ha operato attraverso la propria programmazione riferita all'utilizzazione di aree per attrezzature di tipo fieristico-commerciale, è venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG;
- La previsione di variazione della destinazione F32 – F33 e viabilità di previsione in " zona F15 – verde sportivo ", con la possibilità di realizzazione di un'attrezzatura ad iniziativa privata con 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 altresì con le destinazioni residenziali ed artigianali già presenti nell'area.

RITENUTO conseguentemente di procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della sig.ra Raho Carmen Antonietta, 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 Cimabue, originariamente destinata dal PRG a "<<zona F/33 "Parco attrezzato urbano">> (art. 110 delle N.T.A.), <<zone per la viabilità>> (art. 115 NTA), <<zona F/32 "Attrezzature per fiere, esposizioni ed il mercato settimanale">> (art. 109 NTA) 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 dell'Assessore e fattala propria;
- Vista la deliberazione C.C. n. **165 del 24.07.2000** con la quale il Comune ha adottato la variante urbanistica al P.R.G. vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, sulle aree di proprietà della sig.ra RAHO Carmen Antonietta;
- Vista delibera G.R. n. 101 del 18.02.2002 con cui è stata approvata in via definitiva la variante al PRG adottata con delibera di C.C. n. **165 del 24.07.2000**;
- Visto l'atto di diffida del 23.11.04, prot. gen. n. 12037 con il quale la sig.ra RAHO Carmen Antonietta ha chiesto all'Amministrazione Com.le di procedere ad una specifica riqualificazione urbanistica dell'area di sua proprietà in zona di completamento B15;
- Vista la nota racc. del 19.01.2005 prot. n. 6648 a firma del Dirigente del Settore Urbanistico;
- Visto il ricorso TAR n. 2399/1999 con il quale la sig.ra RAHO chiedeva l'annullamento, previa sospensiva, della nota sindacale del 15.07.99, nonché la declaratoria dell'obbligo del comune di procedere alla riqualificazione urbanistica delle aree;
- Vista la sentenza n. 523 del 2012 del TAR Lecce – Sezione Prima, che ha accolto il ricorso n. 2399/1999;
- Vista la delib. C.C. n.67 del 18.09.2012 di adozione del D.P.P. del nuovo PUG della Città di Lecce;
- Viste le deliberazioni C.C. n.80 del 3.03.1997 e n. 56 del 21.03.2002 ;
- Visti gli elaborati di variante al PRG predisposti dall'Ufficio consistenti in:
 - Tav. 1 – Planimetria variante PRG – Zonizzazione tav. C11
 - Tav. 2 – Planimetria variante PRG – Calcolo delle aree tav. D11
 - All. 1 – Estratto di mappa
 - All. 2 – Stralcio aerofotogrammetrico
 - All. 3 – Ortofoto
- Ravvisata la necessità di dare esecuzione alla sentenza TAR Lecce – Sezione Prima n. 523/2012, riconfermando, nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i medesimi 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 dover procedere alla riqualificazione dell'area rimasta priva di destinazione urbanistica, mediante riqualificazione delle aree di proprietà della sig.ra RAHO Carmen Antonietta prevedendo un mutamento di destinazione in ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE << F23" attrezzature di interesse collettivo private" nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le zone F15 – verde sportivo disciplinato dall'art.93 N.T.A. di P.R.G. >>;
- Considerato che l'area non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica;
- 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;
- 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 espresso in data.....
- 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 dare esecuzione alla sentenza TAR Lecce – Sezione Prima n. 523/2012 pronunciata sul ricorso n. 2399/1999 e, per l'effetto, procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della sig.ra RAHO Carmen Antonietta sita in Lecce alla Via Cimabue;
- 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 della sig.ra RAHO Carmen Antonietta, distinta in Catasto al Foglio 241 p.lle 3-337-339-378 e 381, dell'estensione di circa 1.816,00 mq, 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** disciplinato dall'art.93 N.T.A. di P.R.G.>>
In conformità alle relative planimetrie di variante – tav. C11 "zonizzazione" e tav. D11 "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 alla ricorrente sig.ra RAHO Carmen Antonietta;
- 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.