



# CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: Università del Salento - Piano Particolareggiato in area F22 per la "Realizzazione di un edificio per la ricerca, il trasferimento tecnologico e la creazione d'impresa per lo sviluppo nel campo delle Scienze e Tecnologie Ambientali e della ricerca sull'energia all'interno del polo extraurbano Ecotekne". Adozione.**

Relazione dell'Ufficio:

**ISTRUTTORE TECNICO**  
Geom. Carmen Mazzo

**SETTORE URBANISTICA**  
**COORDINATORE**  
(Dott. Angelo MAZZOTTA)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 10 FEB 2017



IL DIRIGENTE

Arch. Maria Antonietta Greco

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

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

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

\_\_\_\_\_

## Relazione l'Assessore al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio Dott. Severo Martini:

### Premesso che:

- Al fine di dare attuazione agli interventi previsti per il potenziamento del Campus scientifico e tecnologico, rendendosi pertanto necessaria l'acquisizione di ulteriori aree edificabili, l'Università del Salento ha acquistato in data 07/08/2012 un appezzamento di terreno adiacente il campus universitario, esteso mq. 56.502, non incluso nel Piano Particolareggiato a suo tempo approvato;
- Con nota prot. 1789 del 05.01.2016 l'Università del Salento, ha indetto CdS per l'esame del progetto definitivo denominato "Progetto per la realizzazione di un edificio per la ricerca, il trasferimento tecnologico e la creazione d'impresa per lo sviluppo nel campo delle Scienze e Tecnologie Ambientali e della ricerca sull'energia all'interno del polo extraurbano "Ecotekne" dell'Università del Salento", allegato all'istanza;
- In data 21.01.2016 si è tenuta, presso l'Università del Salento, la prima seduta della conferenza dei servizi, nell'ambito della quale il Comune di Lecce ha espresso il seguente parere, giusto verbale in pari data: *"l'intervento in esame dovrà essere sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale, al fine dell'approvazione definitiva dal momento che il progetto attua servizi di urbanizzazione secondaria, quali attrezzature universitarie come intervento diretto in zona omogenea F22, già tipizzata per tali fini, una volta acquisiti i pareri di competenza degli Enti invitati alla Conferenza e che saranno allegati al presente verbale"*;
- Nell'ambito del procedimento propedeutico all'esame del C.C., atteso che l'area oggetto d'intervento tipizzata F22 risultava esclusa dalla perimetrazione del Piano Particolareggiato a suo tempo approvato, l'ufficio, con nota prot. 58749 del 27.04.2016 ha richiesto documentazione integrativa in relazione alla formazione di nuovo Piano Particolareggiato, come previsto dall'art. 97 delle N.T.A. per le zone F22 di che trattasi, limitrofe al comprensorio del polo extraurbano Ecotekne;
- Con le note prot. 110749 del 05/08/2016 e 112540 del 11/08/2016, l'Università del Salento, a parziale modifica ed integrazione del progetto a suo tempo presentato, ha trasmesso gli elaborati progettuali relativi al Piano Particolareggiato, ai fini dell'approvazione e dell'avvio della procedura VAS, così come di seguito elencati:

- GEN/01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- GEN/02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- GEN/03 RAPPORTO DI VERIFICA PRELIMINARE
- URB/01 STATO DEI LUOGHI, RILIEVO CELERIMETRICO
- URB/02 PIANO QUOTATO DELL'AREA
- URB/03 PLANIMETRIA CATASTALE
- URB/04 CARTA DEI VINCOLI – PAI, P.P.T.R., STRALCIO CARTA TECNICA
- URB/05 PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- URB/06 PLANIMETRIA GENERALE
- URB/07 PROGETTO SU ORTOFOTO
- URB/08 VERIFICA STANDARD URBANISTICI ED U.M.I.
- URB/09 URBANIZZAZIONI PRIMARIE – pubblica illuminazione, telefonia TD, MT, smaltimento acque meteoriche, fogna nera, acquedotto

### Considerato che:

- Il comparto edificatorio unitario, di superficie complessiva pari a mq. 56.502,00, ricade per quasi tutta la sua consistenza, pari a mq. 54.210 nel Comune di Lecce e per una piccola parte, pari a circa mq. 2.292, nel comune di Monteroni; lo stesso risulta catastalmente identificato al Fg. 246 p.lle 98-99-282-325 del Comune di Lecce ed al Fg. 2 p.lla 662 del Comune di Monteroni;
  - L'area ricadente in agro del Comune di Lecce, di complessivi mq. 54.210,00 risulta composta dalle seguenti superfici omogenee di P.R.G.:
- Per mq. 49.535,19 in F22 – attrezzature per l'istruzione superiore, università ed attrezzature sportive universitarie, disciplinate dall'art. 97 delle N.T.A.;
  - Per mq. 1.608,16 in "fascia di rispetto della sede stradale";
  - Per mq. 3.066,65 in "viabilità di P.R.G."
  - In merito alla proposta presentata, è stato effettuato accertamento istruttorio, dal quale si rileva che il piano particolareggiato tiene conto, ai fini del calcolo insediativo e degli standard, i soli parametri

urbanistici fissati dall'art. 97 delle N.T.A. del P.R.G. relativi alle zone F22, in rapporto alla sola superficie fondiaria espressa dalla zona F22 ricadente nel Comune di Lecce;

- I dati tecnici di progetto, sono riassunti nella tabella riepilogativa di seguito indicata:

VERIFICA DELLA ZONA F22 AI SENSI ART. 97 DELLE NTA DI PRG			
DATI DI P.R.G.		DATI DI PROGETTO	
Superficie comparto unitario nel Comune di Lecce	54.210,00 mq	54.210,00 mq	
Superficie fondiaria F22	SF = 49.535,19 mq	SF = 49.535,19 mq	
Rapporto di copertura (SF x 0,3 mq/mq)	Rc = 49.535,19 mq x 0,3 mq/mq = 14.860,56 mq	Superficie coperta di progetto	
		UMI 1	2.500,00 mq
		UMI 2	0,00 mq
		Totale	<b>2.500,00 mq &lt; 14.860,56 mq</b>
Utilizzazione fondiaria (SF x 0,5 mq/mq)	Uf = 49.535,19 x 0,5 = 24.767,60 mq	Superficie Utile progetto	
		UMI 1	4.100,00 mq
		UMI 2	0,00 mq
		Totale	<b>4.100,00 mq &lt; 24.767,60 mq</b>
Parcheggi all'interno dell'area (1 mq ogni 4 mq di SU)	Parcheggi = 4.100,00/ 4 = 1.025,00 mq	UMI 1	2.121,55 mq
		UMI 2	0,00 mq
		Totale	<b>2.121,55 mq &gt; 1.025,00 mq</b>
Aree sistemate a verde (1/2 di SF)	Aree a verde = 49.535,19/2 = 24.767,60 mq	UMI 1	14.062,86 mq
		UMI 2	30.195,02 mq
		Totale	<b>44.257,88 mq &gt; 24.767,60 mq</b>

- La proposta del Piano Particolareggiato consiste nella suddivisione del comparto di intervento in due Unità Minime di Intervento, identificate come UMI 1 e UMI 2, con le seguenti previsioni, nel rispetto degli indici fissati dall'art. 97 delle N.T.A. del P.R.G.:

	U.M.I. 1	U.M.I. 2
Superficie coperta	2.500,00 mq	//
Aree a verde	14.062,86 mq	30.195,02 mq
Aree a parcheggio	2.121,55 mq	//
Strade	5.330,57 mq	//
<b>Tot. Superficie fondiaria</b>	<b>24.014,98 mq</b>	<b>30.195,02 mq.</b>

- L'intervento individuato nella UMI 1 prevede la realizzazione di un edificio destinato ad "attività di ricerca, trasferimento tecnologico e creazione d'impresa per lo sviluppo", composto da n. 3 piani, di cui due fuori terra, articolato in due corpi di fabbrica rettangolari di dimensioni 20x50 mt con altezza massima di mt. 10,00, collegati da uno spazio centrale aperto sormontato da una copertura trasparente in policarbonato sovrastante il solaio di copertura dell'edificio; la restante area è destinata a parcheggio, viabilità ed area a verde;
- L'intervento previsto nella UMI 2 consiste esclusivamente nella sistemazione a verde e parco attrezzato, a servizio dell'area.

#### Dato atto che:

- Il piano Particolareggiato proposto risulta rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dall'art. 97 delle N.T.A. di P.R.G., per quanto attiene le zone F22;
- Dall'esame degli elaborati grafici risulta che una piccola porzione delle aree destinate a viabilità di progetto ed a parcheggio interessano la particella in agro di Monteroni e che pertanto la realizzazione degli interventi rimane subordinata alle determinazioni del Comune di Monteroni;
- In riferimento agli aspetti paesaggistici, l'area di intervento non risulta assoggettata ad alcun vincolo in riferimento a Beni Paesaggistici o ad Ulteriori contesti paesaggistici di cui al vigente P.P.T.R.;
- Sul progetto originario, in sede di CdS del 21/01/2016, sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - Parere favorevole con condizioni della ASL Lecce – Servizi S.I.S.P. e S.P.E.S.A.L., prot. 16/11/RU del 05/01/2016;
  - Parere della Provincia di Lecce – Ufficio Edilizia sismica – Difesa del territorio, prot. 2993 del 20/01/2016.

Tanto premesso e considerato:

Si sottopone al Consiglio Comunale il presente provvedimento, ai fini dell'adozione del Piano Particolareggiato per la "Realizzazione di un edificio per la ricerca, il trasferimento tecnologico e la creazione d'impresa per lo sviluppo nel campo delle Scienze e Tecnologie Ambientali e della ricerca sull'energia all'interno del polo extraurbano Ecotekne" proposto dall'Università del Salento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. 56/80 e ss.mm.ii..

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione che precede e fattala propria;
- Vista la nota prot. 1789 del 05.01.2016 con la quale l'Università del Salento, ha indetto CdS per l'esame del progetto definitivo denominato "Progetto per la realizzazione di un edificio per la ricerca, il trasferimento tecnologico e la creazione d'impresa per lo sviluppo nel campo delle Scienze e Tecnologie Ambientali e della ricerca sull'energia all'interno del polo extraurbano "Ecotekne";
- Visto il verbale di Conferenza di servizi redatto in data 21.01.2016, nel quale il Comune di Lecce ha espresso il seguente parere: "l'intervento in esame dovrà essere sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale, al fine dell'approvazione definitiva dal momento che il progetto attua servizi di urbanizzazione secondaria, quali attrezzature universitarie come intervento diretto in zona omogenea F22, già tipizzata per tali fini, una volta acquisiti i pareri di competenza degli Enti invitati alla Conferenza e che saranno allegati al presente verbale";
- Vista la nota prot. 58749 del 27.04.2016 con la quale l'Ufficio ha richiesto documentazione integrativa in relazione alla formazione di nuovo Piano Particolareggiato, come previsto dall'art. 97 delle N.T.A. per le zone F22 oggetto di intervento, limitrofe al comprensorio del polo extraurbano Ecotekne;
- Viste le successive note prot. 110749 del 05/08/2016 e 112540 del 11/08/2016, con le quali l'Università del Salento, a parziale modifica ed integrazione del progetto a suo tempo presentato, ha trasmesso gli elaborati progettuali relativi al Piano Particolareggiato, ai fini dell'approvazione e dell'avvio della procedura VAS;
- Visti gli elaborati scritto-grafici a firma dell' Arch. Domenico Antonelli – Arch. Cesare Elia – Ing. Giuseppe Mesiano – Ing. Massimo Morciano – Ing. Leda Bonfantini – Dott. Marco Quarta, così distinti:
  - GEN/01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - GEN/02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
  - GEN/03 RAPPORTO DI VERIFICA PRELIMINARE
  - URB/01 STATO DEI LUOGHI, RILIEVO CELERIMETRICO
  - URB/02 PIANO QUOTATO DELL'AREA
  - URB/03 PLANIMETRIA CATASTALE
  - URB/04 CARTA DEI VINCOLI – PAI, P.P.T.R., STRALCIO CARTA TECNICA
  - URB/05 PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
  - URB/06 PLANIMETRIA GENERALE
  - URB/07 PROGETTO SU ORTOFOTO
  - URB/08 VERIFICA STANDARD URBANISTICI ED U.M.I.
  - URB/09 URBANIZZAZIONI PRIMARIE – pubblica illuminazione, telefonia TD, MT, smaltimento acque meteoriche, fogna nera, acquedotto;
- Vista la relazione istruttoria dell'Ufficio P.R.G. del 31.01.2017;
- Dato atto che la proposta di Piano Particolareggiato consiste nella suddivisione del comparto in due Unità Minime di Intervento, i cui interventi rispettano gli indici ed i parametri fissati dal P.R.G. all'art. 97 delle N.T.A.;
- Ritenuto di adottare la proposta di Piano Particolareggiato presentato dall'Università del Salento, relativo alle aree F22 oggetto di intervento e limitrofe al polo universitario Ecotekne, oggetto di precedente Piano Particolareggiato;
- Preso atto che la definitiva approvazione del piano particolareggiato rimane subordinata all'acquisizione dei necessari pareri, nonché alle determinazioni del Comune di Monteroni, in riferimento agli interventi di urbanizzazione primaria ricadenti nella porzione di area del medesimo comune;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data \_\_\_\_\_;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 e ss.mm.ii.;
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune;

- Visti:

- ✓ Il vigente P.R.G.;
- ✓ Il P.P.T.R. vigente;
- ✓ la Legge n. 1150/42 e s.m.i.
- ✓ il D.M. 1444/68
- ✓ Le Leggi Regionali 56/80 e 20/2001 e ss.mm.ii.;
- ✓ Il D.lgs. 267/00 e ss.mm.ii.;

A voti: \_\_\_\_\_

### DELIBERA

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

1. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. 56/80 e ss.mm.ii. il Piano Particolareggiato per la *"Realizzazione di un edificio per la ricerca, il trasferimento tecnologico e la creazione d'impresa per lo sviluppo nel campo delle Scienze e Tecnologie Ambientali e della ricerca sull'energia all'interno del polo extraurbano "Ecotekne" "* proposto dall'Università del Salento con nota prot. 110749/2016 e 112540/2016, sulla base degli elaborati progettuali a firma dell' Arch. Domenico Antonelli – Arch. Cesare Elia – Ing. Giuseppe Mesiano – Ing. Massimo Morciano – Ing. Leda Bonfantini – Dott. Marco Quarta, così distinti:
  - GEN/01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - GEN/02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
  - GEN/03 RAPPORTO DI VERIFICA PRELIMINARE
  - URB/01 STATO DEI LUOGHI, RILIEVO CELERIMETRICO
  - URB/02 PIANO QUOTATO DELL'AREA
  - URB/03 PLANIMETRIA CATASTALE
  - URB/04 CARTA DEI VINCOLI – PAI, P.P.T.R., STRALCIO CARTA TECNICA
  - URB/05 PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
  - URB/06 PLANIMETRIA GENERALE
  - URB/07 PROGETTO SU ORTOFOTO
  - URB/08 VERIFICA STANDARD URBANISTICI ED U.M.I.
  - URB/09 URBANIZZAZIONI PRIMARIE – pubblica illuminazione, telefonia TD, MT, smaltimento acque meteoriche, fogna nera, acquedotto;
2. Di depositare, ai sensi del medesimo art. 21 della L.R. 56/80, il presente provvedimento presso la Segreteria Comunale ai fini delle eventuali osservazioni;
3. Di subordinare la definitiva approvazione del Piano Particolareggiato alle determinazioni di competenza del Comune di Monteroni inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria programmati all'esterno del territorio comunale di Lecce;
4. Di dare atto che l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato resta subordinata alle seguenti condizioni e prescrizioni:
  - Acquisizione di Parere sismico ex art. 89 DPR 380/01 della Regione Puglia – Servizio Lavori Pubblici – Ufficio Sismico e Geologico, nonché degli eventuali ulteriori pareri previsti per legge;
  - Espletamento degli adempimenti relativi alla procedura di verifica preliminare di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 44/12 e R.R. di attuazione n. 18/13;
5. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento dei successivi atti consequenziali in attuazione delle determinazioni assunte con il presente provvedimento;
6. Di trasmettere il presente provvedimento all'Università del Salento, per quanto di competenza;
7. Di dichiarare con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi del comma 4, art. 134 del D.Lgs. 267/2000.