



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: Esame Osservazioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 relativo alla Delib. del Sub Commissario Prefettizio, n. 4 del 21.01.2019 *“Esecuzione Sentenza Tar Puglia – Sez. Lecce N. 548/2018.Riqualificazione Urbanistica Area di proprietà della Società Immobilsud a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 Legge 1187/68 – Adozione Variante PRG”*

Relazione dell'Ufficio:

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li _____

IL DIRIGENTE

Ing. Maurizio GUIDO

Visto della Ragioneria

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, Gare, Appalti:
Arch. Rita Miglietta

Premesso che:

Il Sub Commissario Prefettizio, dott. Guido APREA, con in poteri del Consiglio Comunale, nella seduta del 21.01.2019 ha assunto la deliberazione n. 4 avente il seguente oggetto: " **Esecuzione Sentenza Tar Puglia – Sez. Lecce N. 548/2018. Riqualficazione Urbanistica Area di proprietà della Società Immobilsud a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 Legge 1187/68 – Adozione Variante PRG i.e.**", con la quale ha adottato la variante al PRG ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 a fronte dell'avvenuta decadenza del vincolo d'esproprio;

La deliberazione su citata riguarda l'adozione di una variante al PRG vigente mediante la riqualficazione urbanistica dell'area di proprietà della Società Immobil Sud S.r.l., identificata in Catasto al Foglio 211, particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786), a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi ex art. 2, legge 1187/68, originariamente destinata dal PRG a " **zona F11 – Attrezzature per l'istruzione** " (art. 89 NTA) e piccola parte a " **viabilità di previsione** " (art. 115 NTA), mediante riclassificazione nel seguente modo:

- a. «zona B13 * – Residenziali a prevalente edificazione a villini» secondo gli indici e parametri dell'art. 55 delle N.T.A. di P.R.G.) e nel rispetto delle seguenti prescrizioni : -distanza min dai confini e dalle strade : ml. 5,00; - obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto, in applicazione dell'art.8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. ;
- b. «zona per la viabilità» disciplinata dall'art. 115 delle N.T.A. del P.R.G.;

In adempimento a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80 la deliberazione di adozione con i relativi elaborati progettuali è stata depositata presso l'ufficio di Segreteria Comunale per giorni 30 consecutivi, precisamente dal 09.05.2019 al 07.06.2019, per eventuali osservazioni/opposizioni;

Del deposito è stata data comunicazione alla Società Immobil Sud s.r.l. giusta nota prot. n. 66596 del 08.05.2019;

Considerato che:

Nei successivi 30 giorni dal deposito in data 4.07.2019 risulta pervenuta, avverso al suddetto provvedimento, al protocollo generale (tramite PEC) un' osservazione a firma del Sig. Caricato Ivano, in qualità di legale rappresentante p.t. della Società Immobilsud, di cui al Prot. Gen.le n. 099899 del 4/07/2019, giusto attestazione del segretario generale del 09.09.2019 acquisito al Prt. G. n. 127894 del 10.09.2019;

La società Immobil Sud con l'osservazione pervenuta, nonché con l'allegata relazione di perizia a firma del geom. Donato Ingrosso, ha evidenziato quanto sinteticamente si riporta di seguito:

Punto 1)

La società Immobil Sud ha osservato che le aree circostanti confinanti a quelle immediatamente limitrofe o prossime con il lotto oggetto della riqualficazione urbanistica che hanno destinazione residenziale, sono per oltre il 50% tipizzate come "zona B11 – residenziali urbane dense" con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4 mc/mq e per la restante parte sono tipizzate come "zona B12 – residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" con indice

di fabbricabilità fondiaria pari a 3,2 mc/mq (per interventi di ristrutturazione edilizia o di costruzione) o a 2,8 mc/mq (per interventi di nuova costruzione o ampliamento).

Puntualizza inoltre che il PRG vigente tipizza buona parte del lotto interessato come zona F11 "attrezzature per l'istruzione" prevedendo un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq, mentre il PdF consentiva l'edificazione di tipo residenziale e/o mista per tutta l'area con indice edificatorio pari a 3mc/mq; oggi con la variante adottata con la deliberazione n. 4/2019 si prevede un indice di fabbricabilità fondiaria, di parte dell'area, più basso, e pari a 1,50 mc/mq;

Punto 2)

La società ha osservato che per la parte di area con la nuova destinazione assegnata di zona B13 è altamente penalizzante la cessione delle aree a standard all'interno del lotto: in primo luogo perché l'area è di piccole dimensioni e in secondo luogo perché gli standards dell'intero PRG vigente erano sovradimensionati in quanto complessivamente superavano abbondantemente i 22,5 mq per abitante (giusto deliberazione n. 56/2002)

Punto 3)

Riguardo la parte dell'area con tipizzazione assegnata dalla deliberazione n. 4/2019 a zona di viabilità, al fine della realizzazione della strada di collegamento tra le vie Silvio Pellico e Vittorio Veneto, la società Immobili Sud propone che la via di collegamento venga attuata sull'area prospiciente la chiesa di Santa Maria della Porta attualmente già di proprietà dell'Amm.ne Comunale;

Considerato, altresì che:

L'Ufficio, verificato il contenuto dell'osservazione pervenuta, ha, nella propria istruttoria dell'11/10/2019 presente in atti, elaborato le seguenti controdeduzioni:

Punto 1)

la richiesta di riclassificazione dell'area utilizzando una tipologia differente di Zona B con indici volumetrici più elevati (zona B12 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 3,2 mc/mq per la ristrutturazione edilizia e 2,8 mc/mq per la nuova edificazione), non può trovare accoglimento per una serie di valutazioni e motivazioni di carattere urbanistico / edilizio:

- La scelta pianificatoria di imprimere all'area una nuova destinazione di tipo "residenziale" in luogo di quella turistico-ricettiva assentita con l'originario titolo edilizio, (in accoglimento della richiesta della Società Immobili Sud) è scaturita in primo luogo, dall'analisi del contesto urbano all'interno del quale trova collocazione il lotto IMMOBILSUD, inglobato all'interno di un tessuto consolidato di edilizia residenziale caratterizzato da un'elevata densità territoriale, frutto di interventi costruttivi che si sono succeduti negli anni, andando di fatto a saturare tutte le aree libere dell'ambito urbanistico di riferimento; in secondo luogo dalla necessità di perseguire la finalità di privilegiare ed incrementare – nell'ambito degli interventi costruttivi - la funzione abitativa. Tanto, anche in coerenza con gli indirizzi e misure straordinarie adottati dal legislatore a livello nazionale e regionale in materia di "recupero del patrimonio edilizio esistente", finalizzate ad evitare ulteriore consumo di suolo;

- All'interno delle possibilità offerte dalla normativa di PRG per le "zone B di completamento edilizio", le valutazioni poste a base della scelta della specifica tipologia di zona B hanno tenuto conto delle condizioni oggettive del lotto (ubicazione, forma), della presenza del fabbricato allo stato rustico realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati, nonché della situazione al contorno che rileva la presenza di viabilità su tre lati del lotto e fabbricati a più piani sul restante lato.
- La scelta della qualificazione di "zona B13", oltre che essere coerente con le destinazioni di PRG presenti nell'ambito urbano (zone B12 e zone B11), risulta essere la più idonea a garantire il rispetto, in ragione dell'indice volumetrico massimo consentito ($I_f=1,5mc/mq$), sia degli standard urbanistici (cessione aree ex art.3, DM 1444/68) sia degli altri parametri edilizi (altezze, distanze dalle strade..), senza con ciò comportare un eccessivo carico urbanistico.

Punto 2)

La richiesta di non prevedere, all'interno del lotto, la cessione di aree a standard, non può trovare accoglimento per i seguenti motivi:

- Il provvedimento di variante al PRG, avviato dal Comune con la delibera di adozione del sub-Commissario Straordinario n. 4 del 21.01.2019 è un atto pianificatorio del territorio comunale, con il quale l'Amministrazione, nell'esercizio della funzione di governo del territorio, ha adottato il provvedimento urbanistico di ritipizzazione dell'area, andando così a colmare il vuoto pianificatorio determinatosi a seguito della decadenza dei vincoli di Piano.
- La riclassificazione in zona omogenea di "tipo B" determina un incremento del carico urbanistico di PRG, consentendo – in ragione della volumetria max realizzabile - l'insediamento di ulteriori n. 31 abitanti, cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard nella quantità minima fissata dall'art.3, DM 1444/68, che garantisca la tenuta dello strumento urbanistico generale.
- Irrilevante appare, in tal senso, il richiamo alla delibera C.C. n.56/2002, "Ricognizione aree a servizi", con la quale l'A.C. è andata da effettuare una verifica di tipo ricognitivo sul regime urbanistico delle aree a servizi, classificate dal PRG come "zone F", definendo le modalità di attuazione delle attrezzature e servizi di quartiere con particolare riferimento alle aree eccedenti lo standard di cui al DM 1444/68, art.3, secondo quanto previsto dalla normativa dello strumento urbanistico generale.

Punto 3)

La richiesta di riclassificazione in zona B dell'intero lotto di proprietà con eliminazione/spostamento della previsione di viabilità in altra area non risulta accoglibile in quanto:

- La previsione di viabilità, così come proposta nel provvedimento di variante adottato dal Comune, rappresenta l'unica soluzione attuabile, in quanto l'area proposta in alternativa non è sufficiente a realizzare la carreggiata della larghezza idonea al fine di decongestionare il flusso automobilistico del quartiere;
- Peraltro, va rilevato che detto tracciato rappresenta una conferma di uno stato di fatto consolidato, attuato dalla medesima Società ricorrente, nell'ambito del progetto a suo

tempo proposto dalla Immobil Sud ed autorizzato dal Comune, che prevedeva – a carico della Immobil Sud – la realizzazione e cessione al Comune della strada. I relativi lavori poi, nel corso degli anni, sono stati sospesi, per cui il progetto ha trovato un'attuazione solo parziale e l'area di sedime stradale non è mai stata trasferita al Comune.

Ritenuto che:

Alla luce delle motivazioni sopraesposte, l'osservazione, avverso il provvedimento n. 4 del 21.01.2019 a firma del Sig. Caricato in qualità di legale rappresentante p.t. della Società Immobil Sud, non contiene elementi meritevoli di accoglimento pertanto si propone di non accoglierla;

Tanto premesso, considerato e ritenuto

Si sottopone al Consiglio Comunale il presente provvedimento al fine delle assunzioni delle determinazioni di competenza relative al rigetto dell'osservazione prodotta dalla Società Immobil Sud per le motivazioni ed i rilievi in narrativa.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

• Visti:

- La deliberazione del Sub Commissario Prefettizio, dott. Guido APREA, con in poteri del Consiglio Comunale, n. 4 del 21.01.2019 avente ad oggetto: "Esecuzione Sentenza Tar Puglia – Sez. Lecce N. 548/2018. Riqualficazione Urbanistica Area di proprietà della Società Immobilsud a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 Legge 1187/68 – Adozione Variante PRG i.e.";
- gli elaborati grafici della variante al PRG predisposti dall'Ufficio PRG, consistenti in:
 - TAV. 1 – Variante P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C6) rapp. 1:2000
 - TAV. 2 – Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D6) rapp. 1:2000
 - All.1 – Estratto di mappa – anno 2017 rapp. 1:2000
 - All.2 – Estratto di mappa – aggiornamento anno 2018 rapp. 1:2000
 - All.3 – Visura catastale
 - All.4 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
 - All.5 – Ortofoto
 - All. 6 – Stralcio tavola PRG aggiornata rapp. 1:2000
 - Rilievo celerimetrico dello stato di fatto
- L'osservazione a firma del Sig. Caricato in qualità di legale rappresentante p.t. della Società Immobilsud s.r.l., acquisita al Prot. Gen.le n. 099899 del 4/07/2019, con allegata perizia tecnica a firma del geom. Donato Ingresso;
- L'attestazione di avvenuto deposito in data 9.9.2019 a firma del Segretario Generale;
- La relazione istruttoria dell'ufficio PRG del 11.10.2019 in merito all'osservazione pervenuta;
- Il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data _____
- Il PRG vigente
- Il PPTR vigente
- Le LL.RR. 56/80 e 20/01e s.m.i.;
- Il D.M. 1444/68;
- Il DPR 380/01 e s.m.i.
- Il D.Lgs. 267/2000;

- Valutata l'opportunità di confermare e fare proprie le dettagliate motivazioni e considerazioni dell'ufficio espressamente richiamate in narrativa, in ordine alle osservazioni proposte dalla Società Immobil Sud srl;
- Ritenuto conseguentemente di non accogliere l'osservazione proposta, per le motivazioni e i rilievi richiamati;
- Ravvisata la necessità di confermare integralmente il contenuto della delibera commissariale n. 4 del 21.01.2019;
- VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgvo n. 267/2000;
- DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno diretto a carico del Comune, ma ha riflessi indiretti sulle gestione del patrimonio;

A voti

DELIBERA

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

1. di non accogliere l'osservazione presentata dal Sig. Ivano Caricato , in qualità di legale rappresentante p.t. della Società Immobil Sud s.r.l., acquisita al Prot. Gen.le n. 099899 del 4/07/2019, sulla base delle motivazioni e considerazioni espressamente richiamate in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate quale parte integrante e sostanziale;
2. di confermare integralmente le determinazioni assunte dal Sub Commissario Prefettizio, dott. Guido APREA con la delibera di adozione della variante al PRG vigente, giusto provvedimento n. 4 del 21.01.2019;
3. di trasmettere la pratica alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, ai fini dell'approvazione definitiva della variante al PRG, dandone comunicazione alla Società Immobil Sud ;
4. di trasmettere copia del presente provvedimento al Dirigente del Settore Lavori Pubblici, cui resta demandato di provvedere all'inserimento dell'intervento di realizzazione della strada in parola nella prossima programmazione delle OO.PP, contestualmente all'espletamento degli adempimenti finalizzati all'acquisizione al patrimonio comunale dell'area ed al completamento dei lavori relativi al tronco stradale;
5. 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 finalizzato all' approvazione della variante al PRG, ivi compresi quelli relativi agli aspetti ambientali/paesaggistici e sotto il profilo sismico, nel rispetto delle specifiche normative di riferimento di cui al D.Lgs. n.152/2006 , al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01;
6. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione unanime, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lg. 267/2000