



## CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Manutenzioni ERP  
Ufficio P.R.G.

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 272 DEL 13/07/2023

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IFA APULIA HOTEL S.R.L. A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI DI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68 - ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G. I.E. OB.STR. 0.0**

### **Premesso che:**

- Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28-29.04.1983 ed approvato dalla Regione Puglia con deliberazioni di G.R. n. 3919 del 01.08.1989 e n. 6646 del 22.11.1989, pubblicato sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990;
- per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG;
- con istanza protocollo n. 43140 del 10/03/2022 la società IFA APULIA HOTELS srl, in qualità di promissaria acquirente del compendio immobiliare destinato a struttura alberghiera denominata "Hotel Cristal" sita in via Marinosci s.n. e del contiguo terreno distinto in catasto al fg. 214 particella 1248, unitamente alla Azienda Agricola e Immobiliare di Morelli Antonio s.a.s., proprietaria del su citato terreno contiguo alla struttura alberghiera hanno chiesto la riqualificazione urbanistica di parte di tale area;
- in riscontro alla nota su richiamata, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota del 08.04.2022 prot. n. 61010/2022 ha chiesto di integrare la domanda presentata con la necessaria documentazione propedeutica alla formalizzazione di apposita proposta di variante, da sottoporre alle determinazioni del Consiglio Comunale;
- con integrazione acquisita al protocollo n. 86552 del 23/02/2022 la società IFA APULIA HOTELS srl ha prodotto la seguente documentazione:
- TavR1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E PLANIMETRIA GENERALE LOCALIZZAZIONE DELLE AREE RICHIESTE IN RIQUALIFICAZIONE
- TavR2 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RICHIESTE IN RIQUALIFICAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA
- RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

### **Considerato che:**

- Il lotto di terreno per il quale si chiede la riqualificazione urbanistica, ubicato in via Marinosci s.n. individuato catastalmente al Fg. 214 particella 1248 per una superficie complessiva pari a mq. 2.597,00 è classificato dallo strumento urbanistico generale vigente come zona F14 "Verde Attrezzato" normato dall'art. 92 delle NTA di PRG e una piccola

parte di viabilità (art. 115 delle N.T.A. del P.R.G.), (quest'ultima classificazione indicata, in maniera errata, dal richiedente come zona F16 – parcheggio Pubblico);

- le originarie destinazioni operate dal P.R.G. vigente sono oggetto di decadenza per effetto del decorso termine quinquennale di validità dei vincoli preespropriativi di cui all'art.2, legge 1187/68;
- sebbene l'Amministrazione Comunale abbia attivato le procedure di formazione del PUG, nell'ambito del quale le singole problematiche potrebbero trovare una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere alla presente riqualificazione;

#### **Preso atto che:**

- Gli indirizzi e criteri cui fare riferimento per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate da decadenza dei vincoli di PRG, sono stati fissati dall'Amministrazione Comunale con deliberazione 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 sia 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 una “dettagliata e puntuale ricognizione effettuata dagli Uffici su ogni singola area del Centro Urbano destinata a servizi di quartiere – Zone F -”, al fine di definire esattamente, rispetto alle originarie previsioni di PRG, l'effettiva consistenza 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 e nel rispetto della specifica normativa di dettaglio contenuta nelle NTA di PRG. Tanto, sulla base delle risultanze scaturite dallo studio e verifiche effettuate dagli uffici - riferiti puntualmente a tutte le aree del Centro Urbano cittadino - che hanno dimostrato che le aree a servizi pubblici di quartiere classificate dal PRG come “zone F “, già attuate, acquisite al patrimonio comunale 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 (cfr. allegati alla del. 56/02 consistenti in relazione, schede tecniche di analisi ed elaborati cartografici – n.38 tavole di analisi e di proposta con individuazione zone “F”);
- in altri termini, l'Amm.ne Com.le, preso atto dell'avvenuto rispetto degli standards minimi di cui al D.M. 1444/68 in diverse parti del territorio comunale, ma anche della necessità delle aree vincolate per il soddisfacimento dei maggiori standards fissati dal P.R.G., ne trae la determinazione di consentire in questi casi la realizzazione delle destinazioni a servizi direttamente da parte dei privati, così reinterpreta – pur senza variarle e senza precludersi la possibilità di una propria iniziativa pubblica – le previsioni dello strumento urbanistico generale. (sentenza TAR n.3267/05).

#### **Considerato altresì che:**

- l'area oggetto di richiesta di riqualificazione urbanistica, rientra nella fattispecie di cui alla lettera a) prevista dalla delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area che, allo stato attuale, 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;

- al di là della richiesta di azionamento formulata dal richiedente in zona B11.1 - alberghiera, indicata in maniera errata, vi è la volontà dello stesso di conseguire, per la porzione di area indicata, una destinazione di tipo ricettiva alberghiera, onde procedere alla ristrutturazione della confinante struttura alberghiera, dotando la stessa di spazi adeguati al potenziamento dei suoi servizi e di confermare per una piccola parte della particella la destinazione urbanistica come zona F14- Verde Pubblico Attrezzato;
- la riqualificazione dell'area in questione, pertanto, può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi il quale, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG e per effetto del mutato stato dei luoghi conseguente alle differenti scelte operate dall'A.C., anche in merito all'utilizzo della zona limitrofa classificata come F14, con la realizzazione di un dog-park, appare meritevole di approfondimento;
- l'area insiste in un contesto urbano prevalentemente residenziale, nel quale si trova il parco compreso tra il Viale Giovanni Paolo II e Via Marinosci; l'attuale dismissione dell'edificio "Ex Crital" definisce condizioni di marginalità rispetto al sistema dei lotti residenziali e al Liceo "Giulietta Banzi-Bazoli" su Via Marinosci;
- infatti, dalle indagini effettuate sull'area in esame si riscontra la necessità di valorizzarla insieme a tutto il contesto, rendendo inoltre fruibile dalla collettività una quota parte di quest'area con un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 6,00, al fine di permettere un collegamento tra le due strade Via F. Storella e Via M. Marinosci, zone urbane attualmente non collegate;
- l'area, infatti, consente di agevolare le relazioni di prossimità, oggi precluse tra il sistema della maglia dei residenziali tra via Storella, M. Piccini, M. Lazzari e O. Scalfò e Via Marinosci che lambisce importanti servizi quali il Parco, il Dog Park, il Palazzetto dello Sport e il Liceo "Giulietta Banzi-Bazoli", nonché un supermercato;
- per quanto sopra e tenuto conto della richiesta pervenuta, relativa alla possibilità di avvalersi dell'area in questione al fine del recupero ed adeguamento alle normative vigenti dell'immobile adiacente, avente destinazione alberghiera sin dagli anni '70, la valorizzazione e il recupero dell'area in oggetto, identificata catastalmente al foglio 214 particella 1248, può avvenire mediante la riclassificazione per una quota parte del terreno pari a circa mq. 2.247,00 come "zona F27 R \* – Attrezzature Assistenziali e Ricettive" secondo gli indici e parametri dell'art. 103 delle N.T.A. di P.R.G. e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
  - Rapporto di copertura  $R_c = 0,30$  mq/mq;
  - Parcheggi 1mq ogni 4 mq di Su;
  - Area sistemate a verde con alberature ad alto fusto: almeno 60% di Sf.;

a condizione, inoltre, che venga ridotta l'altezza massima a quattro metri, ossia venga previsto un solo piano fuori terra;

mentre la restante superficie, pari a circa mq. 350,00 si ravvisa l'opportunità di confermare la classificazione come zona F14- Verde Attrezzato (art. 92 delle N.T.A del P.R.G.), al fine di realizzare un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 6,00, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati allegati al presente provvedimento;

- la riclassificazione proposta per l'area di cui alla richiesta con destinazione alberghiera, di fatto, non comporta un incremento di carico urbanistico di PRG (non determina l'insediamento di abitanti equivalenti);

#### **Ritenuto che:**

- la variante così proposta, individuando una superficie da destinare ad area a Verde Pubblico, determina, in questo contesto, la volontà di realizzare un percorso pedonale tra le vie F. Storella e M. Marinosci contribuendo ad incentivare gli spostamenti a piedi in particolare all'interno delle aree urbane attualmente scollegate;
- la riqualificazione di parte dell'area in questione quale "Zona F27R – Attrezzature Assistenziali e Ricettive" (art. 103 NTA di PRG) consentirebbe come effetto indotto di riqualificare l'intero

comprensorio abitato per la quale la Società richiedente ha già presentato un progetto di riqualificazione edilizia della struttura ricettiva annessa;

**Valutato che** gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ma comportano riflessi indiretti sulla situazione patrimoniale.

### **Tanto premesso, considerato, ritenuto e valutato**

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** la relazione che precede

**VISTE** le deliberazioni C.C. n. 80/97 e 56/2002 di indirizzi e direttive in merito alla questione della decadenza vincoli;

**VISTI** gli atti inerenti il presente provvedimento di riqualificazione urbanistica e, in particolare:

- la nota prot. n. 43140 del 10/03/2022 con la quale la società IFA APULIA HOTELS srl ha chiesto la riqualificazione dell'area;
- la nota del Dirigente del Settore del 08.04.2022 prot. n. 61010/2022 di richiesta di documentazione integrativa;
- la documentazione trasmessa dalla società IFA APULIA HOTELS srl con nota prot. n. 86552 del 23/02/2022:
- TavR1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E PLANIMETRIA GENERALE LOCALIZZAZIONE DELLE AREE RICHIESTE IN RIQUALIFICAZIONE
- TavR2 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RICHIESTE IN RIQUALIFICAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA
- RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

### **VISTO INOLTRE:**

- il PRG vigente;
- il PPTR vigente
- la Legge 1150/42 e s.m.i.;
- la legge 1187/68 art.2;
- il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico;
- le LL.RR. 56/80 e 20/01e s.m.i.;
- il D.M. 1444/68;
- il D.Lgs. 152/ 2006;
- il D.Lgs 42/2004;
- la L.R. 44/2012 e il Reg.Att. n.18/2013 in materia di VAS;
- il DPR 380/01 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 267/2000;

**CONSIDERATA** la necessità di ottemperare alla riqualificazione urbanistica dell'area per la quale risulta decaduto il vincolo imposto originariamente dal PRG a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68, prevedendo, altresì, l'opportunità di limitare il carico urbanistico, alla luce del contesto urbano di riferimento;

**CONSIDERATO ALTRESI'** che l'area in parola non risulta inserita in alcun comparto edificatorio di espansione, né rientra tra le aree in corso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base della programmazione pluriennale degli interventi pubblici;

**RITENUTO**, conseguentemente, nel rispetto dei criteri ed indirizzi già fissati dall'Amministrazione con le delibere C.C. n. 80/97 e sulla base delle successive determinazioni assunte con del. C.C. n. 56/2002, di procedere alla ritipizzazione di parte del lotto catastalmente individuato al Foglio 214 particella 1248 originariamente destinata dal PRG in zona "F14 "Verde attrezzato" (art. 92 NTA) in "Zona F27R\* – Attrezzature Assistenziali e Ricettive" (art. 103 NTA di PRG) per una superficie di circa mq. 2.247,00, con prescrizioni e condizioni, mentre la restante superficie pari a circa mq.

350,00 si ravvisa l'opportunità di confermare la classificazione come zona F14- Verde Attrezzato (art. 92 delle N.T.A del P.R.G.), al fine di realizzare un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 6,00;

**VISTI** gli elaborati grafici della proposta di variante al PRG predisposti dall'Ufficio PRG, consistenti in:

- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C7)                      rapp. 1:2000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D7)              rapp. 1:2000
- All.1 – Estratto di mappa    rapp. 1:2000
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico    rapp. 1:2000
- All.4 – Ortofoto

**ATTESO** che la variante in parola non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale, risultando garantito lo standard di PRG in applicazione dell'art. 8, lett.a) delle NTA, in ragione dell'obbligo di reperimento e cessione all'interno del lotto delle aree a standard nella fase di attuazione dell'intervento;

**RITENUTO** che la scelta di ritipizzazione parte del lotto quale zona F27R – Attrezzature Assistenziali e Ricettive (art. 103 NTA di P.R.G.) e confermare per la restante parte "F14 "Verde attrezzato" (art. 92 NTA) nel rispetto dei principi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alle delibere C.C. n. 80/97 e 56/2002, possa fundamentalmente contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato;

**RILEVATO** che l'area in esame, oggetto di proposta di variante, sulla base della consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, non risulta interessata dalla presenza di vincoli di tutela;

**ACCERTATO**, altresì che l'area interessata dalla variante non presenta vincoli di pericolosità geomorfologia ed idraulica di cui al "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico" adottato dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'appennino Meridionale sede di Puglia (ex. Autorità di Bacino di Puglia) il 12.03.2021 con decreti nn. 373/2021 e 398/2021;

**VISTO** il parere della commissione consiliare \_\_\_\_\_ espresso in data \_\_\_\_\_;

**VISTI** i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgvo n. 267/2000;

Con voti \_\_\_\_\_

## **DELIBERA**

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

- 1) **Di accogliere** la richiesta della società IFA APULIA HOTELS srl per la riqualificazione urbanistica dell'area in disponibilità censita catastalmente al foglio n. 214 particella 1248;
- 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 in disponibilità della società IFA APULIA HOTELS srl, sita in via Marinosci s.n., censita catastalmente al foglio n. 214 particella 1248 di estensione totale di circa mq. 2.597,00 con le seguenti destinazioni:
  - mq. 2.247,00 come zona F27R\* – Attrezzature Assistenziali e Ricettive avente i medesimi indici e prescrizioni stabiliti dall' art. 103 delle NTA di P.R.G. ad eccezione di quanto di seguito riportato:
    - Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
    - Rapporto di copertura  $R_c = 0,30$  mq/mq;
    - Parcheggi 1mq ogni 4 mq di  $S_u$ ;
    - Area sistemate a verde con alberature ad alto fusto: almeno 60% di  $S_f$ ;

a condizione, inoltre, che venga ridotta l'altezza massima a quattro metri, ossia venga previsto un solo piano fuori terra;

- mq. 350,00 da confermare come zona F14 – Verde Pubblico Attrezzato (art. 92 NTA), al fine di realizzare un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 6,00, che servirà per collegare due aree urbane tra le Vie F. Storella e M. Marinosci attualmente scollegate;

sulla scorta dei seguenti elaborati:

- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C7)  
rapp. 1:2000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D7)  
rapp. 1:2000
- All.1 – Estratto di mappa  
1:2000  
rapp.
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico  
rapp. 1:2000
- All.4 – Ortofoto
- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA
- RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

- 3) **di notificare** la presente delibera alle società richiedenti IFA APULIA HOTELS srl ed Azienda Agricola e Immobiliare di Morelli Antonio s.a.s.;
- 4) **di depositare** il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune, a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;
- 5) **di trasmettere**, ad avvenuto deposito, la pratica alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, ai fini dell'approvazione definitiva della variante al PRG;
- 6) **di dare atto** che si provvederà con successivo atto all'assunzione dei consequenziali atti amministrativi che si dovessero rendere necessari nelle successive fasi procedurali, al fine di dare attuazione alle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con il presente provvedimento consiliare;
- 7) **Di demandare** altresì 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 della normativa di riferimento di cui al D.lgs. n.152/2006, al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01;
- 8) **Di dare atto** che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria ma comportano riflessi indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;
- 9) **Di dichiarare**, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art.104, co.4 del D.Lgs.267/2000.