



CITTÀ DI LECCE

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 381 DEL 28/12/2023

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI CUI ALLA RICHIESTA PRESENTATA
DALLA LUPIAE SERVIZI S.P.A. - ADOZIONE VARIANTE AL PRG EX ART. 16 L.R.
N. 56/80. 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 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990;
- la Lupiae Servizi S.p.A., costituita nel 1999 sotto forma di società mista a prevalente capitale pubblico per la gestione dei servizi pubblici locali, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del socio Comune di Lecce si è trasformata in società a totale partecipazione pubblica;
- la predetta società ha acquisito, con verbale del 27 dicembre 2012 di assemblea straordinaria con conferimento immobiliare in sede di ricostituzione capitale a seguito delle perdite di esercizio relative all'anno 2011, (atto notaio Cesare Franco rep n 21190 raccolta 11501) la proprietà di due terreni ubicati nel Comune di Lecce alle Vie Lodi e Cicolella, classificati dal PRG vigente come zone F12 "Attrezzature Civili di interesse Comune" e zone F38 "Verde di arredo stradale" catastalmente identificati: per il terreno in via Lodi al Foglio 215, p.lla 1548, di mq. 3.774,00 e p.lla 1556 di mq. 496,00 (con annotazione di superficie reale di mq. 1081,00), per il terreno di via Cicolella al Foglio 240 p.lla 2415, di mq. 10.865,00 e p.lla 2416, di mq. 404,00;
- ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F. la predetta società, in data 26.11.2018, depositava domanda di Concordato Preventivo in continuità aziendale ed il Tribunale di Lecce con Decreto del 27.02.2021, omologava il concordato preventivo di cui innanzi;
- il citato Decreto di Omologa prevede che al soddisfacimento di taluni creditori privilegiati è destinato il patrimonio sociale, e quindi il ricavato della vendita degli asset immobiliari non strategici alla continuità aziendale;
- ad oggi sono stati effettuati dal liquidatore nominato dal Tribunale di Lecce n. 4 tentativi di vendita tutti andati deserti, senza alcuna manifestazione di interesse da parte di terzi;
- i ribassi conseguenti agli stessi esperimenti di vendita andati deserti hanno nettamente ridotto il valore dei terreni rendendolo di gran lunga inferiore a quello previsto nel piano

contenuto nel Decreto di Omologa della procedura Concorsuale, rappresentando tale ribasso un serio elemento di criticità per il buon esito della stessa procedura;

- conseguentemente, su invito dello stesso Liquidatore, la società Lupiae Servizi con nota del 02.05.2022 ha chiesto al Socio Unico Comune di Lecce, di intraprendere un percorso volto alla valorizzazione dei terreni oggetto di vendita, valutando eventuali percorsi amministrativi finalizzati al cambio di destinazione d'uso al fine di valorizzare gli asset aziendali sottoposti a vendita per renderli più appetibili al mercato;
- con nota dei Commissari Giudiziali del 16.09.2022 prot. n. 1521, veniva evidenziata la criticità dell'intera procedura di Concordato, e si invitava la società Lupiae Servizi spa ad adottare uno o più rimedi per garantire la categoria dei creditori privilegiati con il ricavato delle vendite immobiliari;
- con nota del 17.10.2022 la Società Lupiae Servizi S.p.A. ha comunicato che i Commissari Giudiziari ed il Liquidatore, a seguito degli incanti deserti per i terreni di proprietà della società hanno segnalato la necessità di un intervento finalizzato a scongiurare il determinarsi di una minusvalenza di tali asset e ha chiesto di valutare, tra le iniziative idonee a scongiurare eventuali evenienze pregiudizievoli della procedura concordataria, il cambio di destinazione urbanistica dei terreni di proprietà al fine di renderli più appetibili sul mercato.
- con nota del Sindaco di Lecce del 09.12.2022 prot. n. 0204421, veniva comunicato alla società Lupiae Servizi spa la possibilità di valutare ogni aspetto di natura amministrativa e giuridica finalizzato alla fattibilità di una procedura di variante delle aree che ne salvaguardasse la valorizzazione, e che al contempo fosse coerente con un disegno organico dei contesti urbani dove insistono dette aree;
- in data 26 aprile 2023 la società, al fine di consentire al socio unico di porre in essere l'iter procedimentale finalizzato al cambio di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di vendita, ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Lecce – Sezione Commerciale un provvedimento di sospensione degli esperimenti di vendita citati, con il fine di non compromettere la tenuta della procedura Concorsuale.

Considerato che:

- già antecedentemente alla richiesta di Concordato Preventivo del 2018 la società Lupiae Servizi, al fine dell'utilizzo di detti lotti di terreno, in ragione della normativa di PRG che prevede la possibilità per i privati di attuare nelle zone F12/F24 le specifiche attrezzature insediabili nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle NTA, purché regolamentate da specifiche convenzioni, ha presentato due proposte di Piano Particolareggiato adottate poi dal Consiglio Comunale giusto deliberazione n. 110 del 27.12.2016;
- in seguito, nel corso dello svolgimento del procedimento finalizzato all'approvazione dei Piani Particolareggiati, sono emersi dei motivi ostativi al prosieguo dell'iter di approvazione delle proposte adottate e pertanto con deliberazione del commissario straordinario n. 93 del 21.02.2019, è stato ritenuto di non approvare in via definitiva le proposte per come presentate, salva la possibilità, per la Società, di presentare una nuova proposta progettuale, che preveda il frazionamento delle area in meno lotti in relazione alla destinazione delle aree in parola a destinazione "F12" di PRG, di uso pubblico;

Premesso altresì che:

- con nota prot. n. 189689 del 07.11.2023 e successiva prot. n. 194256 del 14.11.2023 la Società Lupiae Servizi S.p.A. per tramite del Dott. Alfredo Pagliaro, in qualità di legale rappresentante, ha presentato istanza di variante al vigente P.R.G., da Zone F12 a Zone B, finalizzata alla valorizzazione dei lotti di terreni di sua proprietà alle Vie Lodi e Cicolella, considerato che: " *gran parte delle destinazioni per le zone F12, ex art. 90 delle N.T.A. -*

“Attrezzature Civili di Interesse Comune”, di fatto sono divenute inattuabili in virtù di un’alta concentrazione sul territorio, interessato dai lotti de quo, di attività commerciali, di servizi pubblici e privati. Tali condizioni hanno chiaramente generato una caduta di interesse di privati, enti e cooperative che non hanno più ritenuto vantaggioso investire in nuove attività. Questo, con notevole svalutazione dei cespiti immobiliari così come connotati dall’attuale destinazione urbanistica”;

- in riscontro a tale richiesta il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 195252 del 15.11.2023 ha chiesto di integrare la domanda presentata con la necessaria documentazione, propedeutica alla formalizzazione in Consiglio Comunale della proposta di variante, riferita agli elaborati funzionali al fine dell’acquisizione del prescritto parere ex art. 89 D.P.R. 380/2001 e dei procedimenti VAS da attivare ai sensi della L.R. 44/2012 s.m.i. e succ. R.R. n. 18/2016 s.m.i.;
- con nota prot. n. 216724 la società Lupiae Servizi ha trasmesso i seguenti elaborati scritto-grafici a firma dell’arch. Rocco CIARDO così distinti:
 - Elaborato Grafico;
 - Rapporto Ambientale Preliminare;
 - Relazione Geologica, Geomorfologica e Sismica;
 - Relazione Paesaggistica, istanza parere di compatibilità e scheda tecnica;

Terreno via Lodi

Considerato che:

- il lotto di proprietà della Società Lupiae Servizi S.p.a. ubicato in via Lodi è identificato catastalmente al Foglio 215, p.lla 1548, di mq. 3.774,00 e p.lla 1556 di mq. 496,00 (con annotazione di superficie reale di mq. 1081,00), per complessivi mq 4.855,00, entrambe con destinazione urbanistica in zona F12 “Attrezzature civili di interesse comune” (normata dall’art. 90 delle NTA del PRG);
- il terreno in parola si presenta allo stato attuale privo di costruzioni ed è inserito in una maglia urbana caratterizzata da un’intensa edificazione, confinante lungo il lato Ovest con una grande area adibita a mercato ortofrutticolo, a sud con via Francesco De Mura, mentre lungo il lato Est con Via Lodi;
- l’attuale stato dei luoghi configura una situazione che si è andata consolidando negli anni, totalmente differente rispetto alle originarie previsioni del PRG che non hanno mai visto attuazione;
- secondo l’idea del pianificatore comunale infatti, all’interno dell’area mercatale erano previste due strade intersecanti tra di loro utili a collegare Via Cesare Abba con Via de Mura, con l’intento di unire l’intero comprensorio con gli altri nuclei periferici della città e prevedendo tuttavia nel disegno originario del Piano, al margine est del contesto, un’area libera lungo via Lodi, in testata di tutto il quadrante fino a via Tivoli, in continuità con un sistema di zone F articolate lungo detto margine, da via Carrà fino a via Aldo Moro;

Preso atto:

- della complessità della situazione per come rappresentata, con particolare riferimento al mutato stato dei luoghi rispetto alle originarie previsioni pianificatorie di PRG, anche in relazione ai provvedimenti adottati nel corso degli anni sotto l’aspetto urbanistico-edilizio dei fabbricati esistenti che di fatto hanno escluso la fattibilità delle infrastrutture viarie per come previste;

- che attualmente tutta l'area lungo via Lodi, di cui fa parte la porzione di area oggetto di richiesta di riclassificazione, definisce un sistema unico di spazi aperti privi di costruzioni, con la presenza di alberature a medio fusto ed utilizzati dagli abitanti del quartiere come spazi di fruizione collettiva e di connessione tra Via De Mura con l'area giochi e gli altri spazi a verde esistenti lungo il tratto settentrionale di via Lodi, fino a via Tivoli;
- che l'integrità di questo sistema di spazi aperti svolge un ruolo di fondamentale importanza per garantire all'intero comprensorio un sistema di spazi verdi e connessioni pedonali continue che contrasta con la previsione di un ulteriore carico insediativo;
- che tale sistema è attualmente confermato nell'assetto delineato dalle attività di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, che, individuando l'area del mercato ortofrutticolo come ambito di riqualificazione, prevede al suo interno la salvaguardia del sistema di spazi verdi posti lungo il margine di via Lodi come spina del tessuto insediativo delle maglie di via Cesare Abba e via De Mura;

Si ritiene, per quanto sopra esposto, che la riclassificazione dell'area ubicata in Via Lodi non può prescindere da una pianificazione integrata che comporti la riqualificazione complessiva dell'intero sistema del mercato ortofrutticolo, inclusi i suoi margini tra via Lodi e via Abba, con un intervento unitario di ricucitura delle differenti maglie urbane esistenti, salvaguardando gli spazi aperti, indispensabili al rafforzamento delle relazioni tra il quadrante del mercato ortofrutticolo, attualmente molto introverso, con il sistema urbano nel suo complesso; per tale area pertanto, dovrà essere salvaguardata la vocazione a spazio aperto operata nell'ambito della redazione degli obiettivi e gli assetti generali e complessivi del nuovo Piano Urbanistico Generale in fase avanzata di definizione che sarà a breve sottoposto all'adozione da parte dell'organo competente;

Terreno via Cicolella

Considerato che:

- il lotto ubicato in via Cicolella è identificato catastalmente al Foglio 240 p.lla 2415, di mq. 10.865,00 classificata dal PRG **vigente come F12 "Attrezzature Civili di interesse Comune"** (normata dall'art. 90 delle NTA del PRG) e p.lla 2416, di mq. 404,00, classificata come zona **F38 "verde di arredo stradale"** (normata dall' art. 116 delle NTA), per una superficie catastale complessiva pari a mq. 11.269,00;
- l'area in questione è ricompresa all'interno del perimetro del Comparto 32, convenzionato nel 1997, allo stato interamente realizzato ed attuato, e ceduta all'Amministrazione Comunale dalla allora lottizzante per la realizzazione degli standard urbanistici;
- la destinazione urbanistica originaria di PRG, per la p.lla n. 2415, era parte F11 "Attrezzature per l'istruzione" e parte F38 "Verde di arredo stradale", negli anni tuttavia, il lotto di terreno in esame, è stato oggetto di riclassificazione urbanistica:
- la prima variazione è avvenuta da "Zona F11 - attrezzature per l'istruzione" a "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano" con Deliberazione C.C. n. 67 del 26.07.2006, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato un Project-Financing per la realizzazione di edificio polifunzionale da adibire ad Uffici Comunali e funzioni direzionali avanzate;
- ulteriore variante di destinazione urbanistica da "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano" a "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune" è avvenuta con successive Deliberazioni C.C. n. 104 del 30.11.2010, n. 59 del 20.06.2011 e n. 84 del 14.10.2011 di approvazione del Piano delle Alienazioni E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Triennio 2010-2012;
- con verbale del 27 dicembre 2012 di assemblea straordinaria con conferimento immobiliare in sede di ricostituzione capitale a seguito delle perdite di esercizio relative all'anno 2011, (atto notaio Cesare Franco rep n 21190 raccolta 11501) l'area è stata conferita alla Lupiae Servizi S.p.A.;

- l'intero contesto dove insiste l'area è situato al margine urbano sud-est della città, in prossimità di un vasto sistema di aree attualmente libere, estese tra la SS16 Adriatica e via Camassa, e individuate dal vigente PRG all'interno del comparto 21, entro un sistema di aree tipizzate come F32, "attrezzature per fiere, esposizioni ed il mercato bisettimanale", con la previsione di un consistente nuovo sistema infrastrutturale, tra cui la previsione del prolungamento di via Paolo VI realizzata con il comparto 32, un assetto di questa porzione di città adiacente al comparto 32 che non ha visto alcuna attuazione;

Ritenuto che:

- oggi l'area si presenta come un lotto libero, circondato su tutti i lati da strade, in un tessuto principalmente composto da insediamenti di impianto unitario derivanti da zone C3 del PRG, nel quartiere consolidato di Leuca, caratterizzato in questo ambito da zone B12 e B13. Tangente all'area, l'asse stradale di via Paolo VI presenta una sezione molto ampia, con una estensione complessiva pari a oltre 28 mt. (due arterie e fascia interna di arredo stradale) non proporzionata ai flussi attuali e alle relazioni interne al comparto; un sovradimensionamento definitosi in ragione della previsione del PRG del comparto 21, che, immaginando l'insediamento di attrezzature di tipo fieristico, per il mercato bisettimanale e attrezzature per esposizioni, congressi e manifestazioni, individuava via Paolo VI come uno degli assi di ingresso al sistema fieristico e mercatale;
- nell'insieme, l'area in questione, la forma dello spazio pubblico esistente nel contesto, limitato alla presenza della maglia viaria e via Paolo VI si pongono come spazi di allontanamento e separazione degli isolati residenziali esistenti;
- l'attuale destinazione dell'area in parola appare di improbabile realizzazione, considerato che gran parte delle destinazioni per le Zone F12 - "Attrezzature Civili di Interesse Comune" (art. 90 delle N.T.A.) di fatto, sono divenute inattuabili, e che nell'ambito insistono oggi alcune attività commerciali e servizi;
- a seguito della sentenza del Consiglio di Stato n. 3419/2019 inoltre, su tali zone si è cristallizzata l'inderogabile vocazione pubblica anche della funzione commerciale possibile nelle F12;
- le diverse previsioni impresse a quest'area dal PRG vigente, hanno da sempre delineato la previsione di attrezzature di interesse collettivo, che tuttavia, nel corso dei trentaquattro anni di vigenza del PRG, sono rimaste completamente disattese e mai attuate, generando da una parte la difficile attuazione della zona F12 e pertanto una caduta di interesse di privati, enti e cooperative che non hanno ritenuto vantaggioso investire in nuove attività e la svalutazione dei cespiti immobiliari così come connotati dall'attuale destinazione urbanistica, e dall'altra una condizione di incompiutezza del sistema urbano del contesto;
- benché 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, si ritiene, tuttavia, di dover provvedere alla presente riqualificazione, in quanto, con riferimento allo stato attuale dei luoghi, l'ambito urbano in parola, è situato all'interno di un comparto attuato e dentro un contesto urbano residenziale consolidato.

Considerato altresì, che:

- Le analisi e gli approfondimenti condotti dall'Ufficio di Piano nell'ambito della redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, in attuazione alla DGC n.29 del 12.02.2021, hanno elaborato il bilancio urbanistico del PRG vigente, documentato nei rapporti di sintesi consegnati e previsti nel "Contratto per attività di ricerca e sviluppo a supporto tecnico-scientifico dell'Ufficio di Piano finalizzate alla redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) della Città di Lecce" con il DASTU-Politecnico di Milano, illustrati negli incontri pubblici tenutisi da dicembre 2022 a marzo 2023 e nelle sedute della commissione

urbanistica restituendo, nell'analisi e aggiornamento dello stato di attuazione dei Comparti edificatori, nonché delle attrezzature e servizi di interesse generale e di quartiere (zone F) un'immagine attualizzata del PRG che evidenzia come il 71,48 % delle dotazioni di quartiere e di interesse generale del Piano vigente non abbia visto attuazione, con un 66,65% di quantità inattuata, riferita allo standard di quartiere anche incluso in comparti residenziali attuati;

- tale notevole deficit ha cristallizzato un doppio esito: l'irrealizzabilità di importanti previsioni, dai grandi comparti F, quale quello fieristico, stante anche l'onerosità del ricorso all'esproprio, allo standard di quartiere, anche per inabilità via via più consistente dell'amministrazione, hanno reso non più attuali e obsolete alcune previsioni, con ricadute critiche nei quartieri della città, mettendo di fatto in crisi il progetto delle dotazioni previsto dal vigente PRG;
- rientra pertanto tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ridefinire le politiche urbanistiche entro previsioni concretamente realizzabili per un completamento e potenziamento dei servizi in tutti i quartieri, a partire dalla riattualizzazione e conseguente riconfigurazione delle previsioni residue e non attuate del PRG, in un nuovo assetto urbanistico integrato e sostenibile, in coerenza agli studi e strategie in atto nell'ambito della redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale;
- in tal senso, l'attuazione degli standard a servizio dei quartieri può trovare nuove forme di attuazione a partire dal riconoscimento e ripensamento del patrimonio di spazi e infrastrutture della città pubblica già esistenti nei contesti consolidati della città, prendendo atto del tempo trascorso rispetto alla possibile attuazione delle previsioni inattuate, del mutato stato dei luoghi, delle loro relazioni di complessità con il loro contesto e il suo grado di urbanizzazione, nonché della loro estensione e dimensione delle proprietà, trovando nuova riconfigurazione anche dentro previsioni di riclassificazione come zone di completamento residenziale, mediante strumenti attuativi delle trasformazioni connessi a specifiche misure di compensazione dei quartieri per risarcire la collettività dei servizi non attuati, e limitando un insostenibile ricorso alla spesa pubblica.

Considerato inoltre, che:

- Il bilancio urbanistico del PRG ha evidenziato come i margini urbani siano l'ambito nel quale si concentra la gran parte delle previsioni inattuate del PRG anche dentro il perimetro della tangenziale, con la presenza di urbanizzazioni rade e molto frammentate, una condizione di incompiutezza che da una parte minaccia la qualità dei paesaggi periurbani comportando disagi per gli abitanti che vivono quotidianamente questi quartieri di margine, e dall'altra lasciando tuttavia ancora integri un sistema di grandi spazi aperti che si aprono verso il paesaggio rurale;
- tali ambiti, come evidenziato nei citati rapporti, incontri pubblici e sedute della commissione urbanistica, possono essere una risorsa importante per una nuova struttura urbana definita da un sistema di grandi spazi aperti, un insieme di parchi agroforestali situati ai margini dei quartieri consolidati e in via di consolidamento della città per l'offerta di nuovo spazio pubblico, diverso ma complementare ai parchi cittadini, cui assegnare anche funzioni ecologiche, di compensazione climatica e di rafforzamento delle relazioni tra la città e la sua campagna;

Ritenuto che:

- tra gli obiettivi dell'Amm.ne Comunale in questo ambito, rientra la ridefinizione di un migliore equilibrio tra il quartiere e l'ambiente rurale a lui più prossimo, ridefinendo i margini urbani, rafforzando e potenziando lo spazio a verde pubblico lungo via don Sandro Rotino, a favore della realizzazione di un parco agroforestale, nonché il ridisegno dell'asse viario di Via Paolo VI, allo stato attuale elemento di separazione degli isolati delle vie P. Cafaro, S. Mercadante, P. de Luca, M. Mincuzzi e via A. Agrimi M.P. de Luca e con gli isolati di via

Caprioli e D. Rotino, tramite un intervento di de-impermeabilizzazione, creazione di nuove superfici verdi alberate, collocazione di attrezzature per la sosta e il gioco ed un percorso ciclopedonale, per la creazione di un parco lineare di connessione con lo spazio rurale;

- al fine di rafforzare le condizioni di urbanità dell'ambito di riferimento e riformare quello che potrebbe chiaramente definirsi "vuoto urbano", per proseguire la proposta avanzata dalla società Lupiae Servizi, di riclassificazione urbanistica dell'area in questione, in zona omogenea di tipo "B – residenziali di completamento edilizio", è necessario riallineare le previsioni urbanistiche relative alle altre aree prospicienti Via Cicolella e Via Paolo VI per giungere ad una organica e coerente definizione urbanistica dell'intero ambito urbano, entro un quadro di coerenza generale con la pianificazione in atto;
- pertanto, avendo individuato all'interno delle differenti tipologie edilizie previste dalla normativa di Piano, la destinazione di "Zona B12", come quella che appare maggiormente rispondente alle esigenze di garantire il reperimento - all'interno del lotto - delle quantità minime di aree a standard urbanistici nel rispetto della normativa vigente, anche in considerazione del fatto che il tessuto urbano immediatamente adiacente al lotto di che trattasi è caratterizzato dalla presenza di una maglia urbana con uguale destinazione omogenea residenziale;
- alla luce di quanto sopra, la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà della società Lupiae Servizi, in via Cicolella, oggetto di richiesta e di quelle limitrofe di proprietà comunale, saranno riclassificate secondo quanto riportato di seguito:
- aree di proprietà della Lupiae servizi S.P.A. catastalmente identificate al foglio 240:
 - particella 2415 della superficie catastale di mq. 10.865,00 tipizzata dal PRG vigente come "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune" **sarà riclassificata parte per mq. 6.000,00 come "Zona B12.a – Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea"** (nel rispetto degli indici e prescrizioni di cui all'art. 54 delle N.T.A. di PRG) ad eccezione dei parametri relativi agli interventi di nuova costruzione che si prescrive siano i seguenti: $I_f = 3,2$ mc/mq; $R_c = 0,40$ mq/mq; $U_f = 0,90$ mq/mq; $H_{max} = 14,00$ m; $NP = 3 + pt.$, **parte per mq. 4.085,00 come "Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG) **e la restante parte pari a mq. 780,00 come "Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
 - particella 2416 della superficie catastale di mq. 404,00 tipizzata dal PRG vigente come "F38 – Verde di arredo stradale sarà riclassificata come **"Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG);
- aree di proprietà del Comune di Lecce catastalmente identificate al foglio 240:
 - particella 1722 della superficie catastale di mq. 205,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di arredo stradale e in parte come zona per la viabilità sarà riclassificata in **"Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
 - particella 1723 della superficie catastale di mq. 299,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 - Verde di arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata come **"Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
 - particella 1724 della superficie catastale di mq. 378,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di Arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata come **"Zona F16 - parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
 - particella 2002 della superficie catastale di mq. 368,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di Arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà

riclassificata **parte pari a mq. 290,00** come **“Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);

- particella 2414 della superficie catastale di mq. 15.966,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona “F38 – Verde di Arredo Stradale”, parte come F11 – Attrezzature per l’istruzione (scuole dell’infanzia e dell’obbligo) e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata **parte per mq 1.289,00 come “Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.) **e parte per mq. 915,00 come “Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG);
- al fine del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l’art. 3 del DM 1444/68, stabilisce che, in riferimento agli insediamenti residenziali, per ogni abitante insediato o da insediare, debba essere garantita la dotazione minima, inderogabile di aree a standard pari a 18 mq da destinare a *“spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie “;*
- lo strumento urbanistico generale del Comune di Lecce – ai sensi del richiamato DM 1444 del ’68 - all’art. 8 “Standard Urbanistici”, lett. a) delle NTA, fissa in 22,5 mq/ab la quantità minima, inderogabile, di spazi per servizi ed attrezzature a livello di quartiere da garantire in riferimento ai nuovi insediamenti di tipo residenziale;
- la riqualificazione di parte del lotto di proprietà della Società Lupiae Servizi in zona omogenea di tipo residenziale “B12.a”, non determinerà un aumento della volumetria insediabile rispetto alla destinazione attuale (F12) ma un incremento del carico urbanistico di PRG, consentendo, in ragione della volumetria max realizzabile, l’insediamento di ulteriori 192 abitanti, cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard secondo le quantità di cui all’art. 8, lett. a) delle NTA di PRG che garantisca la tenuta dello strumento urbanistico generale. (La verifica del dimensionamento delle aree a standard, da garantire obbligatoriamente in ragione della previsione di insediamento residenziale, resta definita nella tabella sotto riportata);

DATI URBANISTICI VIGENTI – Zona F12 - ART. 90 NTA di PRG		
Superficie lotto F 12	mq.	10.865,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	3.0
Volume Max Insediabile	mc.	32.595,00

DATI URBANISTICI DI VARIANTE Zona B12.a di PRG – ART. 54 NTA di PRG		
Superficie lotto B12	mq.	6.000,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	3,2
Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	19.200,00
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 192 x 22,50 mq/ab)	mq.	4.320,00

- pertanto, alla luce di quanto sopra, la riqualificazione di parte dell’area pari a mq 6.000,00 come zona “B12.a”, comporterà il contestuale obbligo – in capo al soggetto proponente l’intervento edilizio di individuazione e cessione all’interno del lotto del relativo standard di Piano pari a mq. 4.320,00;

Considerato, inoltre che la riclassificazione delle aree in questione:

- può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi, ed in coerenza con il contesto urbano di riferimento, le destinazioni proposte appaiono quelle maggiormente rispondenti alla vocazione del territorio;
- è finalizzata essenzialmente alla riqualificazione, riorganizzazione ed integrazione urbana di un'area periferica, nella quale si configurano interventi integrati di ridisegno degli spazi aperti, volti a creare nuove qualità urbane e nuove funzionalità vitali;
- eviterà l'eccessiva dilatazione degli isolati urbani per la ricucitura del costruito, il rafforzamento delle condizioni di urbanità e pianificando le nuove edificazioni in contiguità con l'edificato esistente, senza cesure;
- non comporta un incremento della volumetria insediabile, essendo la capacità edificatoria della zona B12.a (mc 19.200,00) inferiore alla zona F12 (mc 32.595,00);
- avverrà nel rispetto degli indici e prescrizioni di cui agli artt. delle NTA di PRG relative alle rispettive destinazioni delle aree oggetto di variante e inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- obbligo di cessione delle aree a standard all'interno del lotto in conformità dell'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. nelle quantità indicate nel prospetto su riportato;
- attuazione delle trasformazioni mediante il rilascio del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, nonché delle opere di sistemazione delle aree a verde, viabilità e parcheggi sulle aree di proprietà comunale, tra cui la riqualificazione di Via Paolo VI come asse verde di collegamento con il "parco agro-forestale" secondo il disegno di assetto in allegato, attualmente previsto dal PUG di prossima adozione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- comporterà una volumetria insediabile da calcolarsi sulla effettiva superficie di terreno scaturita dal rilievo celerimetrico delle zone;

Ritenuto che:

la cessione dell'area a standard da parte della società e le nuove destinazioni proposte come verde pubblico attrezzato consentiranno la riqualificazione dello spazio tra via Paolo VI e via Cicolella;

le proposte precedentemente descritte debbano essere attuate nell'ambito di procedure coordinate al fine di pervenire al razionale riassetto della disciplina urbanistica per le aree considerate;

Ritenuto altresì che la scelta di ritipizzare le aree in parola come su descritto possa fondamentalmente contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato;

Valutato che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;

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

Il Responsabile del Procedimento
f.to Ing. Claudio Sanapo

L'Assessore alle Politiche Urbanistiche, arch. Rita Miglietta, letta la relazione istruttoria, concordando con il suo contenuto, propone la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati i contenuti dell'istruttoria che precede;

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

- le note prot. n. 189689/2023 e prot. n. 194256/2023, con le quali la Società Lupiae Servizi S.p.A. per tramite del Dott. Alfredo Pagliaro, in qualità di legale rappresentante, ha presentato istanza di variante al vigente P.R.G., da Zone F12 a Zone B, per le aree di proprietà;
- la nota di richiesta integrazioni del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio prot. n. 195252 del 15.11.2023;
- la nota acquisita al protocollo n. 216724 del 19.12.2023 con la quale la società ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:
 - Elaborato Grafico;
 - Rapporto Ambientale Preliminare
 - Relazione Geologica, Geomorfologica e Sismica;
 - Relazione Paesaggistica, istanza parere di compatibilità e scheda tecnica;

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;

RITENUTO di non doversi esprimere positivamente nei riguardi della richiesta di variante del lotto di proprietà della Società Lupiae S.p.A. ubicato in via Lodi e identificato catastalmente al Foglio 215, p.lla 1548, e p.lla 1556;

RITENUTO, altresì di procedere alla ritipizzazione delle aree tra le vie Cicolella e Via Paolo VI;

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. C11) - 1:2.000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D11) - 1:2.000
- All.1 – Estratto di mappa - 1:2.000
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico - 1:2.000
- All.4 – Ortofoto
- All.5 – Stralcio schema di assetto

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 ritipizzare le aree così come sopra riportato possa fundamentalmente contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato;

ACCERTATO 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 né relativamente ai BP "Beni Paesaggistici" né ai UCP "Ulteriori contesti Paesaggistici" di cui all'art. 80 delle N.T.A. del medesimo Piano Paesaggistico;

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 _____;

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

Con voti _____

D E L I B E R A

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

1. **Di non accogliere** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dalla Lupiae Servizi S.p.a. per il lotto di proprietà ubicato in via Lodi ed identificato catastalmente al Foglio 215, p.lla 1548 e p.la 1556 per complessivi mq 4.855,00, entrambe con destinazione urbanistica in zona F12 "Attrezzature civili di interesse comune" (art. 90 delle NTA del PRG), per le motivazioni riportate in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, rimandando le opportune scelte al nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) in fase avanzata di definizione che sarà a breve sottoposto all'adozione da parte dell'organo competente;
2. **Di accogliere** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dalla Lupiae Servizi S.p.a. per il lotto di proprietà ubicato in Via Cicolella, identificato catastalmente al foglio n. 240 p.la 2415, di mq. 10.865,00 classificato dal PRG vigente come F12 "Attrezzature Civili di interesse Comune" (art. 90 delle NTA del PRG) e p.la 2416, di mq. 404,00, classificata come zona F38 "verde di arredo stradale" (art. 116 delle NTA), per una superficie catastale complessiva pari a mq. 11.269,00;
3. **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 così come segue:
 - aree di proprietà della Lupiae servizi S.P.A. catastalmente identificate al foglio 240:
 - particella 2415 della superficie catastale di mq. 10.865,00 tipizzata dal PRG vigente come "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune" **sarà riclassificata parte per mq. 6.000,00 come "Zona B12.a – Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea"** (nel rispetto degli indici e prescrizioni di cui all'art. 54 delle N.T.A. di PRG) ad eccezione dei parametri relativi agli interventi di nuova costruzione che si prescrive siano i seguenti: $I_f = 3,2$ mc/mq; $R_c = 0,40$ mq/mq; $U_f = 0,90$ mq/mq; $H_{max} = 14,00$ m; $NP = 3 + pt.$, **parte per mq. 4.085,00 come "Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG) **e la restante parte pari a mq. 780,00 come "Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
 - particella 2416 della superficie catastale di mq. 404,00 tipizzata dal PRG vigente come "F38 – Verde di arredo stradale sarà riclassificata come **"Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG);
 - aree di proprietà del Comune di Lecce catastalmente identificate al foglio 240:

- particella 1722 della superficie catastale di mq. 205,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di arredo stradale e in parte come zona per la viabilità sarà riclassificata in **“Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
- particella 1723 della superficie catastale di mq. 299,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 - Verde di arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata come **“Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
- particella 1724 della superficie catastale di mq. 378,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di Arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata come **“Zona F16 - parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
- particella 2002 della superficie catastale di mq. 368,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona F38 – Verde di Arredo stradale e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata **parte pari a mq. 290,00 come “Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.);
- particella 2414 della superficie catastale di mq. 15.966,00 tipizzata dal PRG vigente parte come zona “F38 – Verde di Arredo Stradale”, parte come F11 – Attrezzature per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo) e parte come zona per la viabilità sarà riclassificata **parte per mq 1.289,00 come “Zona F16 – Parcheggi pubblici e Viabilità** (artt. 94 e 115 delle N.T.A.) **e parte per mq. 915,00 come “Zona F14 – Verde attrezzato** (art. 92 delle N.T.A. di PRG);

sulla scorta dei seguenti elaborati allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:

- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C11) - 1:2.000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D11) - 1:2.000
- All.1 – Estratto di mappa - 1:2.000
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico - 1:2.000
- All.4 – Ortofoto
- All.5 – Stralcio schema di assetto
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- Relazione Geologica, Geomorfologica e Sismica;
- Relazione Paesaggistica, istanza parere di compatibilità e scheda tecnica.

4. **Di precisare** che la riclassificazione delle aree in questione:

- avverrà nel rispetto degli indici e prescrizioni di cui agli artt. delle NTA di PRG relative alle rispettive destinazioni delle aree oggetto di variante così come riportato nel punto precedente di questo provvedimento e inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- l'obbligo di cessione delle aree a standard all'interno del lotto in conformità dell'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. nelle quantità indicate nel prospetto su riportato;
- attuazione delle trasformazioni previste mediante il rilascio del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, nonché delle opere di sistemazione delle aree a verde, viabilità e parcheggi sulle aree di proprietà comunale, tra cui la riqualificazione di Via Paolo VI come asse verde di collegamento con il “parco agro-forestale” secondo il disegno di assetto allegato, attualmente previsto dal PUG di prossima adozione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- comporterà una volumetria insediabile da calcolarsi sulla effettiva superficie di terreno scaturita dal rilievo celerimetrico delle zone;

5. **Di notificare** il presente provvedimento alla Società Lupiae Servizi S.p.A;
6. **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;
7. **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;
8. **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 della normativa di riferimento di cui al D.lgs. n.152/2006, al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01;
9. **Di dare atto** che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;
10. **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.