



CITTÀ DI LECCE

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 330 DEL 20/10/2023

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SU RICORSO DELLA S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68 - ADOZIONE VARIANTE AL PRG. 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;
- 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;
- a seguito di tale decadenza, in data 16 ottobre 2020 con nota PEC a firma del procuratore e difensore avv. Millefiori, acquisita in pari data al protocollo di questa amm.ne n. 120516/2020, la S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI con sede legale in Surbo (LE) al Viale Olanda – Zona Industriale Lecce, presentava al Comune di Lecce apposita “istanza di riqualificazione urbanistica” per un compendio immobiliare, con accesso da viale Antonio Dell'Abate, formato da un fabbricato della superficie di circa 65 metri quadri, composto da un solo vano con annessa area pertinenziale della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 1.471 mq distinti in catasto rispettivamente: a) in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce, al foglio 239, particella 1195, b) in Catasto Terreni del Comune di Lecce, al foglio 239, particella 1195;
- in riscontro a tale richiesta, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 133004/2020 del 11.11.2020 ha chiesto di integrare la richiesta con la documentazione utile al fine di permettere agli uffici di procedere ad un corretto esame istruttorio;
- a seguito della documentazione integrativa richiesta pervenuta il 31.12.2021 prot. n. 210651 e in riscontro al successivo sollecito prot. n. 198595/2022 del 30.11.2022 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 209014 del 16.12.2022 ha comunicato al proprietario l'avvio dell'iter finalizzato alla riqualificazione dell'area in parola, richiedendo 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 acquisita al protocollo n. 21735 del 06.02.2023 la soc. Francesco Ferì ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione Esclusione VAS;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di compatibilità geologica e geomorfologica;
- Istanza Accertamento Compatibilità Paesaggistica.
- in data 7.04.2023, con atto acquisito al prot. gen. n. 65599/2023, l'interessata ha proposto ricorso innanzi al TAR Puglia-Lecce per l'accertamento e dichiarazione di illegittimità del silenzio-inadempimento in relazione all'istanza di riqualificazione urbanistica presentata dalla società;
- con nota prot. N 164017 del 27.09.2023 il Settore Affari Generali – Avvocatura ha comunicato che il TAR Puglia, sez. Prima, ha fissato la Camera di Consiglio Silenzio all'udienza pubblica di merito del 14.05.2024 per la discussione del ricorso proposto da S.R.L. Francesco Ferì & figli;

Considerato che:

- L'area di proprietà della S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI, oggetto della richiesta di riqualificazione urbanistica, ubicata in Lecce con accesso da via Antonio dell'Abate è individuata catastalmente al foglio 239 particella 1195 ed ha una superficie catastale di mq. 1.471,00, su detta area insiste un fabbricato posto al piano terra, della superficie di circa mq. 65,00, composto da un solo vano;
- l'immobile sopra descritto, attualmente adibito a magazzino, nasce come cabina di arroccamento, la cui realizzazione è avvenuta in forza della Autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce in data 13 luglio 1976 n. 2009, quindi in epoca antecedente all'adozione del P.R.G. come risulta dalle planimetrie di Piano (Tav. C13) e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 369 del 23 luglio 2010;
- l'intero compendio immobiliare in questione – un tempo adibito a sede nucleo di Enel Distribuzione – risulta oggi ricadente su un'area classificata dal P.R.G. vigente come “fasce ed aree di rispetto alla rete viaria” (art. 117 delle N.T.A. di P.R.G.) e in minima parte come “zone per la viabilità” (ART. 115 delle N.T.A. di P.R.G.), con disciplina comportante vincolo di inedificabilità assoluta;
- ad oggi, (ed ormai da lungo tempo) le suddette prescrizioni (integranti vincoli di natura espropriativa) hanno perduto ogni efficacia per infruttuoso decorso del termine quinquennale di validità ai sensi dell'art. 2 L. n. 1187 del 1968 (ora art. 9, co. 2, D.P.R. n. 327/01) con la conseguenza che le corrispondenti aree interessate sono, allo stato, assolutamente prive di qualsiasi definizione e tipizzazione urbanistica;
- 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, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere alla riqualificazione dell'area oggetto della richiesta;
- l'area oggetto del ricorso, risulta inserita in un contesto caratterizzato da un tessuto urbano consolidato ed ampiamente urbanizzato, che si sviluppa lungo via Antonio dell'Abate confinante con il Comune di Cavallino;
- l'attuale stato dei luoghi risulta modificato da successivi interventi sia pubblici (la realizzazione della strada comunale via G. Marconi), sia privati, in particolare, con la realizzazione di un edificio attualmente destinato a panificio;
- la zona limitrofa al lotto è caratterizzata dalla presenza di palazzine residenziali, di un parco pubblico “Parco Tafuro”, di una scuola dell'obbligo di secondo grado denominata “Ammirato-Falcone”, nonché da attrezzature di interesse comune e negozi di vicinato;
- pertanto, trattandosi di un'area di risulta interclusa che rappresenta uno spazio urbano residuale, con caratteri tali da costituire un ordinario completamento dell'abitato esistente, si propone la tipizzazione in senso edificatorio, proprio in aderenza alla realtà urbanistica della zona (caratterizzata dalla presenza di maglie classificate B di completamento edilizio), in cui la stessa risulta inserita;

Considerato altresì che

- l'Amministrazione comunale, nel fissare indirizzi e criteri per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate dalla decadenza dei vincoli di piano, giusta delibera C.C. n.80 del 3.03.1997, ha ritenuto di garantire, riconfermandole, le destinazioni a servizi pubblici delle aree libere che risultino ancora utilizzabili a tale scopo, prevedendo altresì la possibilità di riclassificazione su quelle aree interessate da edificazione legittimamente realizzata come conferma di uno stato di fatto consolidato;
- la parte del lotto in esame, rientra nella fattispecie prevista nella delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area edificata in forza di regolare permesso di costruire, per la quale conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione;
- si ritiene, che la riclassificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG, può essere operata prevedendo la seguente riclassificazione conformemente alla stessa natura delle aree e in considerazione di quanto su riportato:
 - in "zona B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA);
- 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 S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI in zona omogenea di tipo residenziale B13, determinerà un incremento del carico urbanistico di PRG, consentendo, in ragione della volumetria max realizzabile, l'insediamento di ulteriori 22 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).

Verifica dimensionamento area a standard con la presente proposta		
ZONA B13 di PRG		
DATI URBANISTICI – ART. 55 NTA di PRG		
Superficie lotto B13	mq.	1.471,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	1,5
Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	2.206,5
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 22 x 22,50 mq/ab)	mq.	495,00

- pertanto, alla luce di quanto sopra, la riqualificazione dell'Area in zona "B13", 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. 495,00;
- nel caso che la superficie del lotto non possa comprendere aree per servizi ed attrezzature o le possa comprendere in misura inferiore alla quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato con la monetizzazione corrispondente alle aree non cedute;

Ritenuto che:

La riqualificazione delle aree in questione, può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi, il quale, risulta ormai consolidato e di conseguenza, in coerenza con il contesto urbano di riferimento, la destinazione proposta appare quelle maggiormente rispondenti alla vocazione del territorio e certamente soddisfacente delle private aspettative e senza pregiudizio alcuno per il pubblico interesse;

D'altronde, i criteri e principi posti alla base di tale scelta, operata nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alla delibera C.C. n. 80/97, appaiono fondamentalmente idonei a contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato, imprimendo una tipizzazione coerente con il mutato stato dei luoghi ed omogenea rispetto al tessuto circostante a prevalente destinazione residenziale.

Valutato che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria 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 ciò premesso e considerato

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la relazione che precede

VISTE la deliberazione C.C. n. 80/97 di indirizzi e direttive in merito alla questione della decadenza vincoli;

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

- istanza di riqualificazione urbanistica del 12.10.2020 acquisita al protocollo di questa Amm.ne in pari data al n. 120516/2020 a firma del procuratore e difensore avv. Millefiori per la riqualificazione urbanistica di un compendio immobiliare di proprietà della S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI;
- la nota di richiesta integrazioni del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio prot. n. 133004/202058101 dell' 11.11.2020;
- la nota prot. n. 210651 del 31.12.2021 e successivo sollecito prot. n. 198595/2022 del 30.11.2022 di riscontro alla richiesta di documentazione integrativa;
- la nota prot. n. 209014 del 16.12.2022 del Dirigente di avvio del procedimento e richiesta integrazioni;
- la documentazione integrativa acquisita al protocollo n. 21735 del 06.02.2023 trasmessa dalla società Francesco Ferì:
 - Relazione Esclusione VAS;
 - Relazione Paesaggistica;
 - Relazione di compatibilità geologica e geomorfologica;
 - Istanza Accertamento Compatibilità Paesaggistica.
- il ricorso proposto innanzi al TAR Puglia-Lecce acquisito al prot. gen. n. 65599/2023 del 7.04.2023 per l'accertamento e dichiarazione di illegittimità del silenzio-inadempimento in relazione all'istanza di riqualificazione urbanistica presentata dalla società;
- la nota prot. n. 164017 del 27.09.2023 del Settore Affari Generali – Avvocatura con la quale è stata comunicata la data dell'udienza pubblica di merito per la discussione del ricorso proposto da S.R.L. Francesco Ferì & Figli.

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;

CONSIDERATO 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 del. C.C. n. 80/97 di procedere alla ritipizzazione dell'area di proprietà della S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI, originariamente destinata dal PRG vigente come "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 delle N.T.A. di P.R.G.) e in minima parte come "zone per la viabilità" (ART. 115 delle N.T.A. di P.R.G.), in "zona B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini" normata dall'art.105 delle NTA di P.R.G.;

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. C13) rapp. 1:2000
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D13) 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 ritipizzare il lotto come zona di completamento residenziale di tipo "B", operata nel rispetto dei principi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alla delibera C.C. n. 80/97, possa fondamentalmente 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 da beni paesaggistici ed ulteriori contesti;

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 accogliere** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dalla S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI con sede legale in Surbo (LE) al Viale olanda – Zona Industriale Lecce, per la riqualificazione dell'area di proprietà censita catastalmente al foglio

n. 239, particella 1195, preso atto che la classificazione operata dal PRG vigente su una porzione di terreno, comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo il quale, risulta decaduto a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68;

- 2) **Di adottare**, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 11 maggio 1980 n. 56, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sull'area di proprietà della Società Francesco Ferì & Figli, sito in Lecce alla Via Antonio Dell'Abate, identificata catastalmente al foglio 239 particella 1195 classificata dallo strumento urbanistico generale vigente parte come "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 delle N.T.A. di P.R.G.) e in minima parte come "zone per la viabilità" (ART. 115 delle N.T.A. di P.R.G.), mediante la riclassificazione in "zona B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini" normata dall'art. 55 delle NTA di P.R.G sulla scorta dei seguenti elaborati:
 - TAV. 1 – Stralcio Planimetria Variante P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C13)
rapp. 1:2000
 - TAV. 2 – Stralcio Planimetria Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D13)
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
 - Relazione Esclusione VAS;
 - Relazione Paesaggistica;
 - Relazione di compatibilità geologica e geomorfologica;
 - Istanza Accertamento Compatibilità Paesaggistica.
- 3) **Di notificare** il presente provvedimento alla S.R.L. FRANCESCO FERÌ & FIGLI;
- 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 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;
- 7) **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;
- 8) **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.