



## CITTÀ DI LECCE

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 332 DEL 20/10/2023

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI CUI ALLA RICHIESTA PRESENTATA DAL SIG. LAURIOLA CARMINE 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, il sig. Lauriola Carmine, in qualità di proprietario di circa mq. 1174,00, ricadente nel perimetro urbano della Località Frigole nel Comune di Lecce con accesso da Via Vittorio Bellio, distinto in catasto al foglio 101 p.la 113, con diffida del 12.09.2022 acquisita al protocollo di questa Amm.ne al n. 151552 del 16.09.2022, ha chiesto all'Amministrazione Com.le la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà;
- in riscontro a tale atto di diffida, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 158101 del 27.09.2022 ha chiesto di integrare la richiesta con la documentazione utile al fine di poter consentire agli uffici il proseguo dell'istruttoria;
- a seguito della documentazione integrativa richiesta pervenuta in data 13.10.2022 protocollo n. 168243 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 193966 del 23.11.2022 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 integrazione acquisita al protocollo n. 21128 del 03.02.2023 il sig. Lauriola ha trasmesso la seguente documentazione:
  - Relazione geologica e geomorfologica redatta da tecnico abilitato;
  - Rapporto ambientale preliminare;
  - Documentazione per la richiesta del parere di compatibilità paesaggistica, comprensiva di relazione paesaggistica e scheda tecnica allegata al modulo di richiesta del parere;

### **Considerato che:**

- L'area di proprietà del sig. Lauriola, ubicata in Frigole (Località del Comune di Lecce), per la quale è stata chiesta la riqualificazione urbanistica a seguito di decadenza dei vincoli di PRG, risulta catastalmente individuata al Foglio 101 particella 113 per una superficie pari a mq. 1.174,00;
- la classificazione della stessa in "zona F14 – Verde Attrezzato" (art. 92 NTA) e parte come viabilità di previsione (art. 115 NTA), operata dal PRG vigente, comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo, in quanto attuabile solo previa acquisizione delle aree da parte del Comune;
- detto vincolo, a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68, risulta decaduto, con la conseguenza che le relative aree sono ormai divenute "zone bianche", ossia prive di 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 di proprietà del richiedente, prospiciente due strade urbane (di cui una via G. Bove già realizzata in attuazione alle previsioni di P.R.G, mentre l'altra viabilità mai realizzata), si trova inserita in un contesto in parte già edificato con destinazione di PRG in zona B22 e B23;
- l'attuale stato dei luoghi risulta totalmente modificato da successivi interventi privati, in particolare, con la realizzazione su un lotto limitrofo a quello in esame, tipizzato "F14-Verde Attrezzato", di un fabbricato di civile abitazione, che ha di fatto reso inattuabile le scelte operate dall'Amministrazione Comunale con l'imposizione del vincolo, pertanto l'area del Sig. Lauriola attualmente rappresenta una parte residua dell'intera area classificata F14 "Verde attrezzato";

**Preso atto che:**

- Gli indirizzi e criteri cui fare riferimento per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate da decadenza 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;

**Considerato altresì che:**

- Il lotto in esame rientra nella fattispecie di cui alla lettera b) prevista nella delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area sulla quale insiste un edificio privato per la quale, conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione alla luce dello stato dei luoghi ormai consolidato, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione del vincolo originariamente imposto dal PRG sull'area, per la presenza, sull'area, di edificazioni realizzate dai privati;
- l'area di che trattasi risulta inserita in un contesto territoriale allo stato attuale in parte già edificato, definita da strade esistenti ed urbanizzate, con all'interno ambiti tipizzati come zone "B22" e "B23" e pertanto, si ritiene, per omogeneità, che la destinazione per tale area, come "residenziale", appare quella maggiormente rispondente alla vocazione del territorio;
- alla luce del mutato stato dei luoghi che ad oggi impedisce l'attuazione delle originarie previsioni di PRG e preso atto della differente localizzazione in merito alla viabilità prevista, la riclassificazione urbanistica dell'area, oggetto di richiesta, che sviluppa una superficie complessiva catastale pari a circa mq. 1.174,00 sarà riclassificata in "zona B22 – Residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri rurali" nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite all'art. 65 delle NTA 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 del lotto di proprietà del Sig. Lauriola in zona omogenea di tipo residenziale B22, determinerà un incremento del carico urbanistico di PRG, consentendo, in ragione della volumetria max realizzabile, l'insediamento di ulteriori 9 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).

<b>Verifica dimensionamento area a standard con la presente proposta</b>		
<b>ZONA B22 di PRG</b>		
<b>DATI URBANISTICI – ART. 65 NTA di PRG</b>		
Superficie lotto B22	mq.	1.174,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	0,80
Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	939,20
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 9 x 22,50 mq/ab)	mq.	202,50

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la riqualificazione dell'Area in zona "B22", 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. 202,50;

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, le destinazioni proposte appaiono quelle maggiormente rispondenti alla vocazione del territorio;

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 fundamentalmente 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 CIO' 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:

- l'atto di diffida del 12.09.2022 acquisito al protocollo di questa Amm.ne al n. 151552 del 16.09.2022 proposto dal sig. Lauriola per la riqualificazione urbanistica del lotto di proprietà in Località Frigole (LE);
- la nota di richiesta integrazioni del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio prot. n. 158101 del 27.09.2022;
- la nota prot. n. 168243 del 13.10.2022 di riscontro alla richiesta di documentazione integrativa;
- la nota prot. n. 193966 del 23.11.2022 del Dirigente di avvio del procedimento e richiesta integrazioni;
- la documentazione integrativa acquisita al protocollo n. 21128 del 03.02.2023 con il quale il sig. Lauriola tramite l'avvocato Giovanni Garrisi ha trasmesso la seguente documentazione:
  - Relazione geologica e geomorfologica redatta da tecnico abilitato;
  - Rapporto ambientale preliminare;
  - Documentazione per la richiesta del parere di compatibilità paesaggistica, comprensiva di relazione paesaggistica e scheda tecnica allegata al modulo di richiesta del parere;

**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 di parte del lotto del Sig. Lauriola, originariamente destinata dal PRG parte come "zona F14 – Verde Attrezzato" (art. 92 NTA) e parte come " Zona per la viabilità " (art. 115 NTA), in "zona B22 – Residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri rurali" normata dall'art.lo 55 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. B16)                      rapp.  
1:5.000

- 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 fundamentalmente temperare 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, è interessata dalla presenza di vincoli di tutela relativamente ai BP " Beni Paesaggistici " "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" (art. 136 D.Lgs 42/2004) come definito all'art. 75 lett.1 delle N.T.A. del medesimo Piano Paesaggistico, pertanto ogni intervento da compiere su tale area richiederà specifica autorizzazione paesaggistica;

**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 considerati espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati.

1. **Di accogliere** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dal Sig. Carmine Lauriola per la riqualificazione dell'area di proprietà censita catastalmente al foglio n. 110 particella 113, 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 del Sig. Carmine Lauriola, sito in località Frigole (LE), identificata catastalmente al foglio n. 110 particella 113 classificata dallo strumento urbanistico generale vigente parte come "zona F14 – Verde Attrezzato" (art. 92 NTA) e parte come viabilità di previsione (art. 115 NTA), mediante la riclassificazione in "zona B22 – Residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri rurali" 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. B13) rapp. 1:5000
  - All.1 – Estratto di mappa rapp. 1:2000
  - All.2 – Visure Catastali
  - All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
  - All.4 – Ortofoto
  - Relazione geologica e geomorfologica;
  - Rapporto ambientale preliminare;
  - Relazione paesaggistica e scheda tecnica;
3. **di notificare** il presente provvedimento al Sig. Carmine Lauriola;

4. **di notificare** il presente provvedimento al Sig. Carmine Lauriola;
5. **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;
6. **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;
7. **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;
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.