



CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: VARIANTE DI ASSESTAMENTO P.E.E.P. "COMPARTO G" ALLA VIA TARANTO
APPROVAZIONE**

Relazione dell'Ufficio:
CITTA' DI LECCE
SETTORE URBANISTICA
Il Tecnico
Geom. Aurelio Ponzetta

IL COORDINATORE
(Antonio VETRUGNO)

**IL RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO**
(Dott. Angelo MAZZOTTA)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 18 NOV 2016

IL DIRIGENTE

Arch. Maria Antonietta Greco

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE :

- Con deliberazioni di C.C. n. 111 del 23.03.1990 e n. 151 dell'11.12.1992 veniva, rispettivamente, adottato e approvato definitivamente il nuovo P.E.E.P. composto dai Comparti A-B-C-D-E-F e G.
- Con deliberazione C.C. n. 68 del 24.04.94 l'Amministrazione Comunale approvava il piano di utilizzazione dei P.E.E.P. con cui stabilì ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 che l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree comprese nel perimetro dei P.E.E.P. doveva precedere la cessione o concessione ai soggetti attuatori dei suoli ricadenti nei comparti.
- Con propria deliberazione n. 593 del 03.04.98 il Commissario Straordinario procedeva all'annullamento della delibera di C.C. n. 249 del 17.09.1997 di variante ai P.E.E.P., e contestualmente riapprovava la variante P.E.E.P. ai sensi dell'art. 34 della Legge 865/71.
- Con delibere di Consiglio Comunale n. 56 del 09.11.98 e nr. 156 del 27.11.2003 venivano approvati i P.P.A. relativi al triennio 1998/2000 e al triennio 2003/2005, nonché veniva riapprovato il piano di utilizzazione dei P.E.E.P. demandando espressamente alla Giunta Comunale «l'approvazione delle varianti ai P.E.E.P. necessarie per eventuali adeguamenti delle previsioni urbanistiche che comunque non incidono sul dimensionamento globale e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico come espressamente previsto dall'art. 34 della L. 865/71».
- Con deliberazioni di Giunta Comunale n. 527 del 14.05.2002 e n. 629 del 17.09.2004 venivano approvati due interventi parziali per l'attuazione del comparto "G" in conformità alle determinazioni assunte con delibere di C.C. n. 56/98 e 156/03.
- Con delibera di C.C. n. 65 del 13.settembre.2013 si è proceduto alla riadozione, con reiterazione dei vincoli espropriativi per i piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) scaduti, ed in variante a quanto approvato con delibera di C.C. n. 151/92, con riferimento ai comparti A e G non ancora completati.

CONSIDERATO CHE :

- Al fine di procedere al completamento del Comparto "G", è stata effettuata un'attenta ricognizione dello stato dei luoghi, all'esito della quale è emersa la necessità di adeguare ulteriormente le previsioni del piano vigente, per effetto delle attuali condizioni all'interno dello stesso comparto.
- Le condizioni oggettive che hanno determinato la redazione della variante che si propone, sono riferite soprattutto alla compromissione di alcune aree all'interno del perimetro di comparto, nonché alla mutata viabilità interna a seguito della variante del nuovo tracciato della circonvallazione della città (Tangenziale Ovest) di congiungimento tra la le SS 16 ed SS 694.
- Ad oggi, all'interno del Comparto, risulta insediata una volumetria residenziale pari a mc. 30.640,44 a fronte dei previsti mc. 40.270,44 del piano in precedenza approvato.
- Conseguentemente, è stato opportuno procedere ad una sistemazione ed un adeguamento delle aree interne al comparto rispetto all'attuale stato dei luoghi, conservando inalterato il perimetro dell'intero comparto, ridefinendo comunque le superfici delle zone C2 ed il relativo volume insediabile, nonché delle zone F e della viabilità interna.
Pertanto al fine di rispettare gli indici di edificabilità di P.R.G., non superando le quantità di volumetria insediabile consentita dallo strumento urbanistico generale e tenendo conto del volume residenziale già insediato pari a mc. 30640,44, rimangono da insediare mc. 4002,29 per edifici residenziali oltre ai previsti mc. 789.57 ubicati sulla piazza Armando Morrone per attrezzature civili di quartiere, nonché ulteriori totali mc. 8118,04 all'interno delle zone F12 destinati a centro culturale-biblioteca-auditorium e centro commerciale, e totali mc. 3130,26 all'interno delle zone F15 destinati a impianti sportivi coperti.

Sulla base di tali premesse è stata predisposta, dall'ufficio P.E.E.P. una nuova soluzione progettuale, composta dai seguenti elaborati scrittografici:

- ALL. A: RELAZIONE TECNICA
- TAV. 1: Ortofoto – Stralcio Aerofogrammetrico;
- TAV. 2: ZONIZZAZIONE (approvata con delib. di C.C. n. 249 del 17.09.1997)
- TAV. 3: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - DATI DI PROGETTO (approvata con delib. di C.C. n. 249 del 17.09.1997)
- TAV. 4: ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
- TAV. 5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO E VERIFICHE URBANISTICHE
- TAV. 6: SCHEMA PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Il confronto tra i dati dell'originario Piano approvato con del C.C. n. 249 del 17.09.1997 e la nuova proposta di variante viene di seguito riportata:

DATI TECNICI DI COMPARTO APPROVATI CON DELIBERA DI C.C. n. 249 del 17.09.97				DATI TECNICI PROGETTUALI E VERIFICHE URBANISTICHE			
Superficie territoriale di comparto	mq.	55190,00		Superficie territoriale di comparto	mq.	55190,00	
Sup. Zona C2	mq.	18305,00		Sup. Zona C2	mq.	16105,85	
Indice fabbricabilità per le zone C2	mc./mq.	2,2		Indice fabbricabilità per le zone C2	mc./mq.	2,2	
Volume totale consentito	mc.	40270,44		Volume totale consentito	mc.	35432,87	
Volume residenziale	mc.	39480,87		Volume residenziale	mc.	34643,30	
Volume attrezzature civili di quartiere: CU	mc.	789,57		Volume attrezzature civili di quartiere: CU	mc.	789,57	
sommano	mc.	40270,44		sommano	mc.	35432,87	
Verifica Indice Fabbricabilità				Verifica Indice Fabbricabilità			
If = V/Sf = mc. 40270,44/mq.18305,00 =		mc./mq.	2,2	If = V/Sf = mc. 35432,87/mq.16105,85 =		mc./mq.	2,2
Utilizzazione Fondiaria: Zona C2				Utilizzazione Fondiaria: Zona C2			
Superficie utile	Uf	0,75 mq./mq.		Superficie utile	Uf	0,75 mq./mq.	
Verifica indice di Utilizzazione Fondiaria				Verifica indice di Utilizzazione Fondiaria			
Uf = Su/Sf = mq. 12630,88/mq.18305,00 =		0,70 < 0,75 mq./mq.		Uf = Su/Sf = mq. 11044,00/mq.16105,85 =		0,68 < 0,75 mq./mq.	
Rapporto di Copertura: Zona C2				Rapporto di Copertura: Zona C2			
Superficie coperta residenziale	Rc	0,50 mq./mq.		Superficie coperta	Rc	0,50 mq./mq.	
Verifica Rapporto copertura				Verifica Rapporto Copertura			
Rc = Sc/Sf = mq. 5184,39/mq.18305,00 =		0,28 < 0,50 mq./mq.		Rc = Sc/Sf = mq. 4458,00/mq.16105,85 =		0,28 < 0,50 mq./mq.	
Zona F12	CCBA: CENTRO CULTURALE, BIBLIOTECA, AUDITORIUM			Zona F12/a	CCBA: CENTRO CULTURALE, BIBLIOTECA, AUDITORIUM		
Sup. fondiaria	mq.	3100,00		Sup. fondiaria	mq.	2497,10	
Indice di fabbricabilità: IF	mc./mq.	3		Indice di fabbricabilità: IF	mc./mq.	3	
Superficie coperta di progetto	mq.	1067,16		Superficie coperta di progetto	mq.	785,90	
Volume di progetto:	mc.	9300,00		Volume di progetto: H. 7,85	mc.	6169,32	
Verifica Indice Fabbricabilità				Verifica Indice Fabbricabilità			
If = V/Sf = mc. 9300,00/mq.3100,00 =		mc./mq.	3	If = V/Sf = mc. 6169,32/mq.2497,10 =		2,47 < 3,0 mc./mq.	
Zona F15	IMPIANTI SPORTIVI COPERTI E SCOPERTI			Lotto F12/b	CC: CENTRO COMMERCIALE		
Sup. fondiaria complessiva	mq.	8400,00		Sup. fondiaria	mq.	1025,95	
Utilizzazione fondiaria	Uf	0,25 mq./mq.		Indice di fabbricabilità: IF	mc./mq.	3	
Sup. copeta di progetto	mq.	1309,20		Superficie coperta di progetto	mq.	256,27	
Volume di progetto	mc.	10791,14		Volume di progetto - H. ml. 7,85	mc.	2011,72	
Verifica Utilizzazione fondiaria				Verifica Indice Fabbricabilità			
Uf = Su/Sf = mq. /mq.1309,20/8400,00 =		0,15 = 0,25 mq./mq.		If = V/Sf = mc. 2011,72/mq.1025,95 =		1,96 < 3,0 mc./mq.	
Standard per abiatnte: valore di riferimento				Lotto F15/b	ISC: IMPIANTI SPORTIVI COPERTI - PALESTRA		
Abitanti	ab	494		Sup. fondiaria	mq.	2099,30	
Aree a standard	ab 494 x mq.22,50 mq./ab=	mq.	11115,00	Utilizzazione Fondiaria	Uf	0,25 mq./mq.	
Verifica standard				Sup. copeta di progetto	mq.	521,72	
Superficie totale zone F		mq. 16654,59 > di mq.11115,00		Volume di progetto -H ml. 6,00	mc.	3130,32	
Standar x ab	S/ab=16654,59/494=	mq. 33,71 > 22,50 mq./ab		Verifica Utilizzazione fondiaria			
				Uf = Su/Sf = mq. 521,72/mq.2099,30 =		0,25 = 0,25 mq./mq.	
				IMPIANTI SPORTIVI SCOPERTI			
				Lotto F15/a	campo di calcetto	mq.	2230,00
				Lotto F14/a	campo di bocce	mq.	918,50
				Lotto F13-F15/c	impianti sportivi parrocchiali	mq.	2396,20
				Standard per abiatnte: valore di riferimento		mq./ab.	22,50
				Abitanti	V.tot/100=mc.35432,87/100=	ab	354
				Aree a standard	ab 354 x mq.22,50 mq./ab=	mq.	7965,00
				Verifica standard			
				Lotti: 12/a+F12/b.F14/a+F14/b+F15/a+F15/b+F13-F15/c			
				totale superficie		mq. 12731,08 > di mq.7965,00	
				Standar x ab	S/ab=12731,08/354=	mq. 35,96 > 22,50 mq./ab	
				Superficie lotti compromessi		mq.	10444,32
				Sup. Viabilità, percorsi pedonali, arredo stradale		mq.	15908,75

Tanto premesso e considerato

Ritenuto di procedere all'approvazione della variante al P.E.E.P. "Comparto G" a suo tempo approvato

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore e fattala propria;
- Viste la delibere C.C. n. 111 del 23.03.1990 e n. 151 del 11.12.1992 di adozione e approvazione dei piani PEEP A-B-C-D-E-F-G;
- Vista la delibere C.C. n. 68 del 24.04.1994 di approvazione delle utilizzazioni dei piani PEEP approvati;
- Visto le delibere di C.C. n. 249 del 17.09.1997 e n. 593 del 03.04.1998 ;
- Viste le delibere di C.C. n. 65 del 13.09.2013 di riadozione e reiterazione di vincoli per l'attuazione e proroga dei piani PEEP approvati;
- Viste le delibere di G.C. n. 527 del 14.05.2002 e n. 629 del 17.09.2004;
- Vista la proposta di variante di assestamento predisposta dagli uffici ed allegata al presente provvedimento;
- Visto il PRG vigente;
- Visto il PPTR vigente;
- Visto il D.M. 1444/68;
- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore urbanistico ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data _____;
- DATO ATTO che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune.

A voti

DELIBERA

- 1) Di confermare il vincolo preordinato all'esproprio per il comparto P.E.E.P. "G" come previsto dal D.P.R. 327/01 relativamente per tutte le aree ricadenti all'interno del perimetro, escludendo da esse le aree compromesse;
- 2) Di approvare la variante di assestamento al P.E.E.P. "Comparto G", alla via Taranto composta dai seguenti elaborati:
 - ALL. A: RELAZIONE TECNICA
 - TAV. 1: Ortofoto – Stralcio Aerofogrammetrico
 - TAV. 2: ZONIZZAZIONE (approvata con delib. di C.C. n. 249 del 17.09.1997)
 - TAV. 3: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – DATI DI PROGETTO (approvata con delib. di C.C. n. 249 del 7.09.1997)
 - TAV. 4: ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
 - TAV. 5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO E VERIFICHE URBANISTICHE
 - TAV. 6: SCHEMA PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- 3) Di demandare alla Giunta Comunale la definizione delle modalità e criteri ai fini dell'espletamento della procedura espropriativa, nonché l'assunzione degli ulteriori provvedimenti necessari a consentire l'attuazione definitiva degli interventi previsti dal Piano.
- 4) Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento dei successivi consequenziali adempimenti.
- 5) Di dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 - 4 comma - del D.Lgs. 267/2000.