



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: Definizione delle modalità di attuazione delle zone F12 alle Vie Cicolella e Lodi ai sensi dell'art. 88 delle N.T.A. di P.R.G.

Relazione dell'Ufficio:

SETTORE URBANISTICA
COORDINATORE
(Dott. Angelo MAZZOTTA)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA
(Dott. Saverio MARTINI)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 19 DIC 2016

IL DIRIGENTE

Arch. Maria Antonietta Greco

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

OGGETTO: Definizione delle modalità di attuazione delle zone F12 alle Vie Cicolella e Lodi ai sensi dell'art. 88 delle N.T.A. di P.R.G.

Relazione l'Assessore al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio dott. Severo Martini

PREMESSO CHE

- Con nota prot. n. 177407 del 16.12.2016, la Società LUIPAE Servizi S.p.A., attuale proprietaria dei terreni alle vie Cicolella e Lodi, ha presentato proposta di Piani Particolareggiati finalizzati all'utilizzo dei lotti classificati F12 dal PRG vigente, mediante l'attuazione da parte dei privati, allegando gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista Ing. Sergio Giovannico, così distinti:

Piano Particolareggiato Via Cicolella

- Tav. n. 00 Relazione tecnica;
- Tav. n. 01 Impianto Generale;
- Tav. n. 02 Unità Minime di Intervento;
- Tav. n. 03 Planovolumetrico;
- Tav. n. 04 Tipologie di intervento;
- Tav. n. 05 Rilievo Fotografico;

Piano Particolareggiato Via Lodi

- Tav. n. 00 Relazione tecnica;
- Tav. n. 01 Impianto Generale;
- Tav. n. 02 Unità Minime di Intervento;
- Tav. n. 03 Planovolumetrico;
- Tav. n. 04 Tipologia di intervento;
- Tav. n. 05 Rilievo Fotografico;

- L'attuale destinazione di Zona F12 per i lotti in parola consegue a specifici procedimenti di varianti al PRG ed in particolare:

Lotto via Cicolella

- Con Deliberazione C.C. n. 67 del 26.07.2006 l'A.C. ha approvato un Project-Financing per la realizzazione di edificio polifunzionale da adibire ad Uffici Comunali e funzioni direzionali avanzate con, contestuale variante di destinazione urbanistica del lotto di terreno in Via Cicolella da "Zona F11 - attrezzature per l'istruzione" a "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano";
- Con successive Deliberazioni C.C. n. 104 del 30.11.2010, n. 59 del 20.06.2011 e n. 84 del 14.10.2011 l'A.C. nell'approvare il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Triennio 2010-2012 ha modificato ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 e della L.R. n. 25/2010, la destinazione urbanistica del lotto di terreno in Via Cicolella da "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano" a "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune";

Lotto via Lodi

- Con Deliberazione C.C. n. 84 del 14.10.2011 l'A.C. ha approvato in via definitiva ai sensi dell'art. 11 comma 12 L.R. n. 20/2001, sulla base dell'attestazione di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinati giusta Deliberazione di G.R. n. 1889 del 06.09.2011, la variante al P.R.G. vigente di cui al PIANO DELLE ALIENAZIONI E

VALORIZZAZIONI del Comune di Lecce – Triennio 2010-2012 approvato con Delibera di C.C. n.104/2010 e successivi provvedimenti C.C. 24/2011, n. 37/2011 e n. 59/2011 relativamente al lotto di terreno di Via Lodi da “Zona F11- attrezzature per l’istruzione”, parte “Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune” e parte “Zona F38 - verde di arredo stradale”, in “Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune”;

CONSIDERATO CHE:

- L’utilizzo delle zona F12 di PRG viene regolamentato in via generale dallo strumento urbanistico vigente dall’art. 88 delle NTA titolato “Zone F – ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE” che, al comma 4, definisce le modalità di attuazione degli interventi all’interno delle zone destinate a servizi, stabilendo che *«gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Particolareggiato PP o di progetti comunali esecutivi,..... estesi almeno all’intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario»*.
- In applicazione di tale previsione normativa, la Società LUPIAE Servizi S.p.A ha presentato una proposta di Piano Particolareggiato con il quale si definiscono, specificandole le modalità di utilizzo dei lotti alle Vie Cicolella e Lodi, consentendone l’attuazione da parte dei privati;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- In merito alla proposta presentata, è stato effettuato accertamento istruttorio dal quale si rileva che:
- I lotti interessati dal presente progetto sono situati nel Comune di Lecce catastalmente identificati rispettivamente al Foglio 215, p.lle 1548 e 1556 ubicato in Via Lodi a ridosso del mercato ortofrutticolo ed al Foglio 240, p.lle 2415 e 2416 ubicato in Via Cicolella ed in Via Mon. P. De Luca;
- La proposta di Piano Particolareggiato consiste fondamentalmente nella suddivisione dell’intera maglia di zona F12 in più Unità Minime di Intervento (UMI), che siano funzionalmente autonomi e possano essere attuate dai privati nel rispetto degli indici e parametri fissati dal PRG all’art. 90 delle NTA;
- I dati tecnici di progetto sono riassunti nelle tabelle riepilogative di seguito riportate:

LOTTO DI VIA LODI - ZONA F12 di PRG (art. 90 delle NTA)			
UMI	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE	AREE A PARCHEGGIO
1	mq 1.035,47	mc 3.106,41	1 mq ogni 5 mq di S.U.
2	mq 617,55	mc 1.852,65	1 mq ogni 5 mq di S.U.
3	mq 710,41	mc 2.131,23	1 mq ogni 5 mq di S.U.
4	mq 803,47	mc 2.410,41	1 mq ogni 5 mq di S.U.
5	mq 865,00	mc 2.595,00	1 mq ogni 5 mq di S.U.
6	mq 823,10	mc 2.469,30	1 mq ogni 5 mq di S.U.
Totale	mq 4.855,00	mc 14.565,00	////////////////////

LOTTO DI VIA CICOLELLA - ZONA F12 di PRG (art. 90 delle NTA)			
UMI	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE	AREE A PARCHEGGIO
1	mq 739,94	mc 2.219,82	1 mq ogni 5 mq di S.U.
2	mq 685,24	mc 2.055,72	1 mq ogni 5 mq di S.U.
3	mq 701,19	mc 2.103,57	1 mq ogni 5 mq di S.U.
4	mq 703,53	mc 2.110,59	1 mq ogni 5 mq di S.U.
5	mq 1.069,45	mc 3.208,35	1 mq ogni 5 mq di S.U.
6	mq 1.033,73	mc 3.101,19	1 mq ogni 5 mq di S.U.
7	mq 1.120,72	mc 3.362,16	1 mq ogni 5 mq di S.U.
8	mq 1.033,76	mc 3.101,28	1 mq ogni 5 mq di S.U.
9	mq 994,62	mc 2.983,86	1 mq ogni 5 mq di S.U.
10	mq 736,49	mc 2.209,47	1 mq ogni 5 mq di S.U.
11	mq 815,62	mc 2.446,86	1 mq ogni 5 mq di S.U.
12	mq 629,80	mc 1.889,40	1 mq ogni 5 mq di S.U.
13	mq 600,91	mc 1.802,73	1 mq ogni 5 mq di S.U.
Totale	mq 10.865,00	mc 32.595,00	////////////////////

- Le aree oggetto di intervento sono dotate di tutte le idonee opere di urbanizzazione primaria (viabilità, reti fognanti, impianto di pubblica illuminazione ecc..) e l'accesso ai lotti avviene direttamente dalla viabilità esistente;
- Per le UMI di intervento sono state individuate sagome di massimo ingombro che garantiscono il rispetto delle N.T.A. e del regolamento edilizio, con particolare attenzione al rispetto delle minime distanze dal confine, dell'area riservata al verde non inferiore al 30% della Superficie fondiaria che non potrà essere interessata da costruzione nel sottosuolo e delle superfici a parcheggi (1 mq ogni 5 mq di S.U.);
- Si sono individuate due tipologie di intervento che prevedono la realizzazione di un seminterrato destinato ad autorimessa, un piano terra, un piano primo e un piano secondo destinato a uffici privati, studi professionali, studi medici, ludoteche, asili nido, locali commerciali di quartiere (negozi di vicinato) con superficie non superiore a mq. 250;
- Resta comunque la possibilità di un diverso utilizzo, nel rispetto delle destinazioni ammissibili fissate dal PRG all'art. 90 delle NTA e in particolare, attrezzature amministrative, di quartiere, culturali, sociali, ecc., come fissato nelle NTA allegato alle proposte dei Piani Particolareggiati;

DATO ATTO CHE:

- In merito all'utilizzo da parte dei privati delle zone classificate F12 dal PRG vigente, l'A.C. si è già pronunciata giuste CC n. 56/2002 "Piano dei Servizi", definendo ulteriormente le modalità di attuazione con D. C.C. n. 36 del 26.06.2015 con la quale l'A.C. ha approvato apposito schema convenzione.

Tanto premesso e considerato

Si sottopone al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza in merito alla definizione delle modalità di attuazione delle zone F12 alle vie Cicolella e Lodi.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione che precede e fattala propria;
- VISTA la nota prot. n. 177407 del 16.12.2016, con la quale la Società LUIPAE Servizi S.p.A., attuale proprietaria dei terreni alle vie Cicolella e Lodi, ha presentato proposta di Piano Particolareggiato finalizzato all'utilizzo dei lotti classificati F12 dal PRG vigente, mediante l'attuazione da parte dei privati, allegando gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista Ing. Sergio Giovannico;
- VISTA la Deliberazione C.C. n. 67 del 26.07.2006 con la quale l'A.C. ha approvato un Project-Financing per la realizzazione di edificio polifunzionale da adibire ad Uffici Comunali e funzioni direzionali avanzate con, contestuale variante di destinazione urbanistica del lotto da "Zona F11 - attrezzature per l'istruzione" a "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano";
- VISTE le Deliberazioni di 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 le quali è stata modificata la destinazione urbanistica del lotto di terreno in Via Cicolella da "Zona F24 - attrezzature civili di carattere urbano" a "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune";
- VISTA la D.C.C. n. 84 del 14.10.2011 con la quale l'A.C. ha approvato la variante al P.R.G. vigente di cui al PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI del Comune di Lecce – Triennio 2010-2012 approvato con Delibera di C.C. n. 104/2010 e successivi provvedimenti C.C. 24/2011, n. 37/2011 e n. 59/2011 relativamente a Via Lodi da "Zona F11- attrezzature per l'istruzione", parte "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune" e parte "Zona F38 - verde di arredo stradale", in "Zona F12 - attrezzature civili di interesse comune";
- VISTE le deliberazioni n. 56/2002 e n. 36/2015;
- CONSIDERATO che la normativa di PRG di regolamentazione degli interventi all'interno di zone F12/F24 prevede la possibilità per i privati di attuazione delle specifiche attrezzature, purchè regolamentate da specifiche convenzioni;
- DATO ATTO che la proposta di Piano Particolareggiato consiste fondamentalmente nella suddivisione dell'intera maglia di zona F12 in più Unità Minime di Intervento (UMI), funzionalmente autonome la cui attuazione è demandata ai privati nel rispetto delle previsioni del P.P. e previo specifico convenzionamento;
- CONSIDERATO che la suddivisione in più unità minime d'intervento autonome non altera la volumetria totale e vengono rispettati gli indici e parametri fissati dal PRG all'art. 90;
- RITENUTO di approvare la proposta di P.P.;
- VISTO il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data.....;
- ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00;
- DATO ATTO che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune;
- VISTI ALTRESI'
 - il PRG vigente
 - il PPTR
 - il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.
 - la Legge n. 1150/42 e s.m.i.
 - la legge n. 1187/68 art.2
 - le LL.RR. 56/80 e 20/01e ss.mm.ii.
 - il D.M. 1444/68
 - il D.Lgs. 267/2000;

A voti.....

DELIBERA

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

- 1) Di definire le modalità di attuazione nelle Zone F12 site alle vie Cicolella e Lodi, stabilendo che gli interventi possono essere attuati dai privati attraverso progetti funzionalmente autonomi per ogni singola UMI (unità minima d'intervento), in conformità alla proposta di Piani Particolareggiati allegati al presente provvedimento;
- 2) Di approvare conseguentemente i Piani Particolareggiati proposti dalla Società LUIPAE Servizi S.p.A, in qualità di attuale proprietaria, con nota prot. n. 17747 del 16.12.2016 così distinti:
 - Piano Particolareggiato relativo al lotto di terreno sito in via Cicolella** identificato catastalmente al Fg. 240 p.lle n. 2415 e 2416 costituito dagli elaborati tecnici a firma dell'Ing. Sergio Giovannico così distinti:
 - Tav. n. 00 Relazione tecnica;
 - Tav. n. 01 Impianto Generale;
 - Tav. n. 02 Unità Minime di Intervento;
 - Tav. n. 03 Planovolumetrico;
 - Tav. n. 04 Tipologie di intervento;
 - Tav. n. 05 Rilievo Fotografico;
 - Piano Particolareggiato relativo ad un lotto di terreno sito in via Lodi** identificato catastalmente al Fg. 240 p.lle n. 1548 e 1556 costituito dagli elaborati tecnici a firma dell'Ing. Sergio Giovannico così distinti:
 - Tav. n. 00 Relazione tecnica;
 - Tav. n. 01 Impianto Generale;
 - Tav. n. 02 Unità Minime di Intervento;
 - Tav. n. 03 Planovolumetrico;
 - Tav. n. 04 Tipologia di intervento;
 - Tav. n. 05 Rilievo Fotografico;
- 3) Di autorizzare il frazionamento dei lotti alle vie Cicolella e Lodi, al fine dell'attuazione degli interventi per stralci funzionali, in conformità alle previsioni di piani Particolareggiati di cui al presente provvedimento;
- 4) Di stabilire che l'utilizzo delle zone F12 resti subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione per ogni UMI (Unità Minima di Intervento) secondo lo schema approvato dall'A.C. con Deliberazione di C.C. n. 36 del 26.06.2015, nonché in conformità alle determinazioni assunte dall'A.C. con il presente provvedimento;
- 5) Di autorizzare il Dirigente del Settore Pianificazione Sviluppo del Territorio al rilascio dei permessi di costruire, conformemente alle determinazioni assunte con il presente provvedimento e previa sottoscrizione delle relative convenzioni di cui al punto che precede;
- 6) Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento degli atti consequenziali che diano attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento, delegando lo stesso alla stipula delle convenzioni di cui al punto 4);
- 7) Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 co. 4 del DLgs 267/2000.