



# CITTA' DI LECCE

**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione del Comparto 17" alla via Merine - Suddivisione in due Sub- Comparti autonomi e variante tipologica.-  
Adozione

Relazione dell'Ufficio:

IL FUNZIONARIO TECNICO  
(Geom. Luigi IACCA)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE  
DEL TERRITORIO URBANISTICA  
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

Esprime parere POSITIVO

Li 24/10/2016

IL DIRIGENTE

Arch. Maria Antonietta Greco

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

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

OGGETTO : Piano di Lottizzazione del Comparto 17" alla via Merine - Suddivisione in due  
Sub- Comparti autonomi e variante tipologica.-  
Adozione

Relazione l'Assessore all'Urbanistica Severo Martini:

#### PREMESSO CHE

- Con delibere di Consiglio Comunale n.39 del 08.03.2002 e n. 90 del 29.10.2005 è stato adottato ed approvato il "Piano di Lottizzazione del Comparto 17" alla via Merine .
- Con istanza prot. 88969/13 del 02.09.2013 a firma dei sigg. Pia Chillino, Eredi M. Teresa Chillino e CO.SAL. srl è stata chiesta la divisione dell'unico comparto 17 in due sub comparti autonomi;
- Con nota del Settore Urbanistico prot. 24818 del 07.03.2014 sono state richieste integrazioni in merito alla proposta presentata.
- Con nota prot. 70003 del 17.06.2015 le Ditte proprietarie hanno prodotte le integrazioni richieste:
- Con nota del 5.07.2016 prot. 95205 il Settore Lavori Pubblici Ufficio Espropriazioni faceva presente che a seguito delle note del 27.03.2003 acquisita al prot. 25515 e del 6.05.2003 prot. 38324 la Soc. COSAL dichiarava la propria disponibilità a definire la procedura espropriativa, salvo il diritto di utilizzare la volumetria espropriata. A tale nota erano allegate oltre alle suddette note, sia la determinazione dirigenziale VI C. di R. n.292/03 che il decreto di Espropriazione n. 538/04

#### CONSIDERATO CHE

La proposta progettuale presentata, interessa delle aree prospicienti via Piero Della Francesca all'incrocio con via Merine ricadenti all'interno del comparto 17 e tipizzate dal vigente PRG come area D5-F24-F33 e viabilità normate rispettivamente dagli art. 81, 99 e 110 a cui si applicano le prescrizioni di cui all'art. 100 delle NTA di PRG..

La proposta progettuale prevede una variante tipologica al P.d.L. già approvato, con la netta distinzione in due Sub-Comparti per consentirne un'attuazione più organica con conseguente verifica degli standard di cui all'art. 8 NTA di PRG.

L'intera area avente una superficie di circa mq. 93.901,04 è stata suddivisa in due Sub-Comparti autonomi, il Sub Comparto "A" di circa mq. 46.706,07 e il Sub Comparto "B" di circa mq. 47.194,97.

Così strutturata :

Le aree "D5" tipizzate all'interno del Comparto 17 risultano pari a mq. 23.815,00 di Superficie per una volumetria complessiva di mc. 71.445,00 di cui :

Superficie Utile mq. 13.040,00 e mc. 39.325,00 ricadenti nel Sub Comparto "A"

Superficie Utile mq. 10.775,00 e mc. 32.325,00 ricadenti nel Sub Comparto "B".

Le aree "F24" tipizzate all'interno del Comparto 17 risultano pari a mq. 27.560,00 di Superficie per una volumetria complessiva di mc. 82.680,00 di cui

Superficie Utile mq. 11.295,00 e mc. 33.885,00 ricadenti nel Sub Comparto "A"

Superficie Utile mq. 16.265,00 e mc. 48.795,00 ricadenti nel Sub Comparto "B".

Le aree "F33" tipizzate all'interno del Comparto 17 nel Sub Comparto "A" risultano pari a mq. 7.875,00

Le cessioni a standard per i due sub comparti sono di seguito determinate e confrontate con la proposta progettuale :

| <b>AREE DA CEDERE COMPARTO 17</b>                             |                               |                   |                                 |
|---|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>STANDARDS art. 5 D.M. 1444/68 - art. 8 lett. c) N.T.A.</b> |                               |                   |                                 |
| A. VERDE ATTREZZATO (da attuare)                              | IN ZONA "F33" (area 4 - 5)    | mq. 8.180         |                                 |
|   | IN ZONA "F24" (area 2 - 3)    | mq. 1.970         |                                 |
|   | <b>Totale</b>                 | <b>mq. 10.150</b> | <b>&gt;mq. 9.689 (40% S.U.)</b> |
| <b>STANDARDS art. 100 N.T.A.</b>                              |                               |                   |                                 |
| B. PARCHEGGI PUBBLICI (da attuare)                            | IN ZONA "F33" (area c - d)    | mq. 6.520         |                                 |
|   | IN ZONA "D5" (area a - b - c) | mq. 3.227         |                                 |
|   | <b>Totale</b>                 | <b>mq. 9.747</b>  | <b>&gt;mq. 9.689 (40% S.U.)</b> |
| <b>STANDARDS art. 100 N.T.A.</b>                              |                               |                   |                                 |
| A. VERDE ATTREZZATO   | IN ZONA "D5" (area 1 - 6 - 7) | mq. 2.712         |                                 |
| B. PARCHEGGI PUBBLICI   | IN ZONA "D5" (area g - e)     | mq. 2.873         |                                 |
|   | <b>Totale</b>                 | <b>mq. 5.549</b>  | <b>&gt;mq. 4.845 (1/5 S.U.)</b> |

Dalla verifica globale delle cessioni per ogni subcomparto si evidenzia che la cessione delle aree a vario titolo coprono per previsioni di PRG come dimostrato dalla tabella seguente:

| <b>AREE DA CEDERE SUB COMPARTO A</b>                          |                            |                  |  |
|---|----------------------------|------------------|--|
| <b>STANDARDS art. 5 D.M. 1444/68 - art. 8 lett. c) N.T.A.</b> |                            |                  |  |
| A. VERDE ATTREZZATO (da attuare)                              | IN ZONA "F33" (area 4)     | mq. 4.702        |  |
|   | IN ZONA "F24" (area 2 - 3) | mq. 1.970        |  |
|   | <b>Totale</b>              | <b>mq. 6.672</b> |  |
| <b>STANDARDS art. 100 N.T.A.</b>                              |                            |                  |  |
| B. PARCHEGGI PUBBLICI   | IN ZONA "F33" (area c)     | mq. 3.860        |  |
|   | IN ZONA "D5" (area a - b)  | mq. 2.473        |  |
|   | <b>Totale</b>              | <b>mq. 6.333</b> |  |
| <b>STANDARDS art. 100 N.T.A.</b>                              |                            |                  |  |
| A. VERDE ATTREZZATO   | IN ZONA "D5" (area 1)      | mq. 663          |  |
| B. PARCHEGGI PUBBLICI   | IN ZONA "D5" (area g)      | mq. 2.367        |  |
|   | <b>Totale</b>              | <b>mq. 3.030</b> |  |

| <b>AREE DA CEDERE SUB COMPARTO B</b>                          |                        |                  |  |
|---|------------------------|------------------|--|
| <b>STANDARDS art. 5 D.M. 1444/68 - art. 8 lett. c) N.T.A.</b> |                        |                  |  |
| A. VERDE ATTREZZATO (da attuare)                              | IN ZONA "F33" (area 5) | mq. 3.478        |  |
|   | IN ZONA "F24"          | mq. 0            |  |
|   | <b>Totale</b>          | <b>mq. 3.478</b> |  |

|                                  |                          |                  |
|----------------------------------|--------------------------|------------------|
| B. PARCHEGGI PUBBLICI            | IN ZONA "F33" (area d)   | mq. 2.660        |
|                                  | IN ZONA "D5" (area f)    | mq. 754          |
|                                  | <b>Totale</b>            | <b>mq. 3.414</b> |
| <b>STANDARDS art. 100 N.T.A.</b> |                          |                  |
| A. VERDE ATTREZZATO              | IN ZONA "D5" (area 6 -7) | mq. 2.409        |
| B. PARCHEGGI PUBBLICI            | IN ZONA "D5" (area e)    | mq. 470          |
|                                  | <b>Totale</b>            | <b>mq. 2.519</b> |

| AREE DA CEDERE A VERDE<br>COMPARTO 17 |            |                  | AREE DA CEDERE A<br>VERDE<br>SUB COMPARTO "A" |            |                 | AREE DA CEDERE A<br>VERDE<br>SUB COMPARTO "B" |            |                 |
|---------------------------------------|------------|------------------|---|------------|-----------------|---|------------|-----------------|
| Zona 1                                | mq.        | 633,00           | Zona 1  | mq.        | 633,00          |   |            |                 |
| Zona 2                                | mq.        | 985,00           | Zona 2  | mq.        | 985,00          |   |            |                 |
| Zona 3                                | mq.        | 985,00           | Zona 3  | mq.        | 985,00          |   |            |                 |
| Zona 4                                | mq.        | 4.702,00         | Zona 4  | mq.        | 4.702,00        |   |            |                 |
| Zona 5                                | mq.        | 3.478,00         |   |            |                 | Zona 5  | mq.        | 3.478,00        |
| Zona 6                                | mq.        | 1.293,00         |   |            |                 | Zona 6  | mq.        | 1.293,00        |
| Zona 7                                | mq.        | 756,00           |   |            |                 | Zona 7  | mq.        | 756,00          |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>mq.</b> | <b>12.862,00</b> | <b>TOTALE</b>                                 | <b>mq.</b> | <b>7.335,00</b> | <b>TOTALE</b>                                 | <b>mq.</b> | <b>5.527,00</b> |

| AREE DA CEDERE A<br>PARCHEGGI COMPARTO 17 |            |                  | AREE DA CEDERE A<br>PARCHEGGI<br>SUB COMPARTO "A" |            |                 | AREE DA CEDERE A<br>PARCHEGGI<br>SUB COMPARTO "B" |            |                 |
|---|------------|------------------|---|------------|-----------------|---|------------|-----------------|
| Zona "a"                                  | mq.        | 1.713,00         | Zona "a"  | mq.        | 1.713,00        |   |            |                 |
| Zona "b"                                  | mq.        | 760,00           | Zona "b"  | mq.        | 760,00          |   |            |                 |
| Zona "c"                                  | mq.        | 3.860,00         | Zona "c"  | mq.        | 3.860,00        |   |            |                 |
| Zona "d"                                  | mq.        | 2.660,00         |   |            |                 | Zona "d"  | mq.        | 2.660,00        |
| Zona "e"                                  | mq.        | 470,00           |   |            |                 | Zona "e"  | mq.        | 470,00          |
| Zona "f"                                  | mq.        | 754,00           |   |            |                 | Zona "f"  | mq.        | 754,00          |
| Zona "g"                                  | mq.        | 2.367,00         | Zona "g"  | mq.        | 2.367,00        |   |            |                 |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>mq.</b> | <b>12.584,00</b> | <b>TOTALE</b>                                     | <b>mq.</b> | <b>8.700,00</b> | <b>TOTALE</b>                                     | <b>mq.</b> | <b>3.884,00</b> |

I parcheggi privati pertinenziali, determinati nella proposta progettuale pari a mq 3.911,99, saranno collocati negli interrati dei tipi edilizi di al progetto e sarà cura dei progettisti precisare in sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati, il rispetto dei parametri edilizi previsti dall'art. 103 delle N.T.A. di P.R.G.

I distacchi fra i fabbricati sono normati dall'art. 13 "unità minime di intervento" delle N.T.A. del P.P. dove è indicato che i distacchi minimi dal ciglio stradale non devono essere inferiori ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente la via stessa e comunque non inferiori a mt 5,00 dai confini come indicato nella Tav. 3 bis della Proposta progettuale;

Si fa presente che per la particella 2118 ricadente nel sub Comparto A già espropriata per viabilità, la volumetria riveniente, per effetto della transazione del 23.07.2013 resta attribuita alla proprietà Chillino. Anche per la particella 2115 la volumetria riveniente della stessa viene attribuita alla Ditta CO.SAL Costruzioni.

Tanto premesso e considerato

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- Vista la delibera C.C. n° 56/98 del 27.03.1998 di approvazione definitiva del P.d.L.;
- Vista la richiesta di approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione , proposta dalla Ditta

Eredi Chillino e Soc. CO.SAL. Srl con istanze prot.n. 88969/13 del 02.09.2013, Integrazione prot.

n. 70003 del 16.01.2015, Integrazione prot. n. 140193 del 09.11.2015;

- Visti gli elaborati progettuali, allegati alla predetta istanza, a firma dei tecnici progettisti Arch. Giovanni Cantatòe e Arch. Irene Fiorentino., così composti:

|  |            |
|--|------------|
| - Tav.1 - Stralci P.R.G. Aereofotogrammetrico, catastale ed elenco ditte | 27/08/2013 |
| - Tav.2 - Individuazione dell'intervento : Catastale, P.R.G.             | 27/08/2013 |
| - Tav. 3bis - Planimetria stato dei luoghi su base aereofotogrammetrica. |            |
| - Rilievo celerimetrico.   | 16/06/2013 |
| - Tav. 4 - Planovolumetria   | 27/08/2013 |
| - Tav. 7bis - Individuazione dei lotti                                   | 16/06/2015 |
| - Tav. 8bis - Unità Minime d'Intervento                                  | 16/06/2015 |
| - Tav. 9 - Profili e sezioni   | 27/08/2013 |
| - Tav. 10a - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. A )         | 27/08/2013 |
| - Tav. 10b - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. B )         | 27/08/2013 |
| - Tav. 10cbis - Progetti di massima e tipologie edilizie - Tipologia C   | 16/06/2013 |
| - Tav. 10dbis - Progetto di massima e tipologie edilizie - Tipologia D   | 16/06/2013 |
| - Tav. 10e - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. E )         | 27/08/2013 |
| - Tav. 10f - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. F )         | 27/08/2013 |
| - Tav. 10g - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip.G )          | 27/08/2013 |
| - Tav. 10h - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip.H )          | 27/08/2013 |
| - Tav. 11a - Viabilità - planimetria generale _                          | 27/08/2013 |
| - Tav. 11b - Viabilità - profili e sezioni tipo -                        | 27/08/2013 |
| - Tav. 11c - Viabilità - sezioni tipiche e calcolo dei volumi            | 27/08/2013 |
| - Tav. 12 - Rete fognante nera   | 27/08/2013 |
| - Tav.13 - Rete fogna bianca (relazione di calcolo idraulico)            | 27/08/2013 |
| - Tav. 14 - Rete idrica  | 27/08/2013 |
| - Tav. 15 - Rete distribuzione elettrica                                 | 27/08/2013 |
| - Tav. 16 - Pubblica illuminazione                                       | 27/08/2013 |
| - Tav. 17 - Aree a verde da cedere                                       | 27/08/2013 |
| - Tav. 18 - Planimetria aree da cedere                                   | 27/08/2013 |
| - Tav. 19 - Rete distribuzione gas metano;                               | 16/06/2013 |
| - Tav. 20 - Rete distribuzione telefonica                                | 16/06/2013 |
| - All. Abis - Relazione tecnica  | 16/06/2015 |
| - All. Bbis - Norme tecniche di attuazione;                              | 16/06/2015 |
| - All. C - Relazione finanziaria;  | 16/06/2015 |
| - SCHEMA CONVENZIONE   | 27/08/2013 |

Vista la relazione istruttoria in data 4.10.2016 con la con la condizione che sia che siano acquisiti gli assensi in materia paesaggistica.

- Atteso che la proposta di variante all'originario P.d. L consentirà, attraverso la suddivisione in due sub-comparti autonomi, di pervenire alla stipula di convenzioni separate finalizzate all'attuazione degli interventi di urbanizzazione ed attuazione delle infrastrutture previste;
- Considerato che la proposta di variante interessa esclusivamente il sub-comparto " A " di proprietà della Ditta Eredi Chillino e Soc. CO.SAL. Srl , lasciando invariate le previsioni del Piano originario in riferimento al sub-comparto " B ;
- Preso atto che la proposta è ammissibile, in quanto la suddivisione in due sub-comparti autonomi non incide sul carico insediativo previsto dal PRG, essendo rispettate le volumetrie totali, l'impianto urbanistico generale inerente viabilità e parcheggi pubblici ed essendo garantite le aree a standards urbanistici;
- Ritenuto pertanto di accogliere la proposta medesima;
- Visto il PRG vigente;
- Visto il PUTT/P;
- Vista la L.S. 1150 /42 e s.m.i.;
- Viste le Leggi regionali n. 56/80 e n. 20/2001 e ss.mm.ii.;
- Visto il D.M. 1444/68;
- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il D.Lgs. 152/2008;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare del \_\_\_\_\_
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune.

A voti

### DELIBERA

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

Di adottare la variante al "Piano di Lottizzazione del Comparto 17 in zona F24 e D5 di PRG in Via Merine, relativa alla suddivisione dell'area d'intervento in due SUB-COMPARTI autonomi, individuati come "Sub- Comparto A" e "Sub-Comparto B", proposta con note , istanze prot.n. 88969/13 del 02.09.2013, Integrazione prot. n. 70003 del 16.01.2015, Integrazione prot. n. 140193 del 09.11.2015 dalla Ditta Eredi Chillino e Soc. CO.SAL. Srl sulla base degli elaborati tecnici a firma dei progettisti Arch. Giovanni Cantatore e Arch. Irene Fiorentino, così costituiti :

|   |            |
|---|------------|
| Tav.1 - Stralci P.R.G. Aereofotogrammetrico, catastale ed elenco ditte                          | 27/08/2013 |
| Tav.2 - Individuazione dell'intervento : Catastale, P.R.G.                                      | 27/08/2013 |
| Tav. 3bis - Planimetria stato dei luoghi su base aerofotogrammetrica.<br>Rilievo celerimetrico. | 16/06/2013 |

|  |            |
|--|------------|
| Tav. 4 - Planovolumetria   | 27/08/2013 |
| Tav. 7bis - Individuazione dei lotti                                 | 16/06/2015 |
| Tav. 8bis - Unità Minime d'Intervento                                | 16/06/2015 |
| Tav. 9 - Profili e sezioni   | 27/08/2013 |
| Tav. 10a - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip.A )        | 27/08/2013 |
| Tav. 10b - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. B )       | 27/08/2013 |
| Tav. 10cbis - Progetti di massima e tipologie edilizie - Tipologia C | 16/06/2013 |
| Tav. 10dbis - Progetto di massima e tipologie edilizie - Tipologia D | 16/06/2013 |
| Tav. 10e - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. E )       | 27/08/2013 |
| Tav. 10f - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip. F )       | 27/08/2013 |
| Tav. 10g - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip.G)         | 27/08/2013 |
| Tav. 10h - Progetti di massima e tipologie edilizie ( Tip.H)         | 27/08/2013 |
| Tav. 11a - Viabilità - planimetria generale _                        | 27/08/2013 |
| Tav. 11b - Viabilità - profili e sezioni tipo -                      | 27/08/2013 |
| Tav. 11c - Viabilità - sezioni tipiche e calcolo dei volumi          | 27/08/2013 |
| Tav. 12 - Rete fognante nera   | 27/08/2013 |
| Tav.13 - Rete fogna bianca (relazione di calcolo idraulico)          | 27/08/2013 |
| Tav. 14 - Rete idrica  | 27/08/2013 |
| Tav. 15 - Rete distribuzione elettrica                               | 27/08/2013 |
| Tav. 16 - Pubblica illuminazione                                     | 27/08/2013 |
| Tav. 17 - Aree a verde da cedere                                     | 27/08/2013 |
| Tav. 18 - Planimetria aree da cedere                                 | 27/08/2013 |
| Tav. 19 - Rete distribuzione gas metano;                             | 16/06/2013 |
| Tav. 20 - Rete distribuzione telefonica                              | 16/06/2013 |
| All. Abis - Relazione tecnica  | 16/06/2015 |
| All. Bbis - Norme tecniche di attuazione;                            | 16/06/2015 |
| All. C - Relazione finanziaria;                                      | 16/06/2015 |
| SCHEMA CONVENZIONE   | 27/08/2013 |

1. Di confermare, in riferimento al Sub- Comparto " B ", le originarie previsioni di cui al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione di approvazione di C.C. n. 90 del 29.10.2005;
2. Di notificare il presente provvedimento a tutti i proprietari delle aree;
3. Di stabilire che, preliminarmente all'approvazione definitiva della variante al P.d.L., siano acquisiti gli assensi in materia sismica, paesaggistica/ambientale, sia compilato lo schema di convenzione e sia predisposto il tipo di frazionamento delle aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune;
4. Di stabilire che l'utilizzo delle zone F24 resti subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione redatta in conformità a quanto determinato dalla Deliberazione di C.C. n. 36 del 26.06.2015:
5. 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;
6. Di dare atto che, ai sensi del nuovo Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs n. 267/2000 e per gli effetti della delibera di G.M. n.892 del 26.06.91 la convenzione secondo lo schema approvato, sarà stipulata dal Dirigente all'Urbanistica per conto dell'Amministrazione Comunale.
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.