



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: ISTANZA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SU AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ALIGROS S.p.A. ALLA VIA LODI E VIA ABBA. DETERMINAZIONI_.

Relazione dell'Ufficio:

IL TECNICO
Geom. Ornella DE SICOT

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 03 AGO 2016

IL DIRIGENTE

Afch. Maria Antonietta GRECO

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

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

**OGGETTO: ISTANZA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SU AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
ALIGROS S.p.A. ALLA VIA LODI E VIA ABBA.
DETERMINAZIONI_**

Relazione

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

PREMESSO CHE

- La Società Aligros S.p.A. con sede in Lecce alla Piazza Mazzini n 64, è proprietaria di un'area sita in Lecce con fronte su via Lodi e via Abba, in catasto al Fg. 215 p.lle 1152 e 1443, della superficie complessiva pari a mq. 6.382,00 tipizzata dal P.R.G. vigente parte come "zona F14 - verde attrezzato", parte come "zona F38 - verde di arredo stradale" e parte come viabilità;
- Con nota del 4.06.2015 acquisita al protocollo di questa Amministrazione Comunale n. 63878 del 4.06.2015 il sig. Brizio Montinari in qualità di Amm.re Unico della Soc. ALIGROS S.p.A., ha chiesto la riclassificazione della porzione di area classificata dal PRG zona Omogenea F14 dell'area di proprietà allegando una proposta progettuale per la costruzione di un complesso edilizio di tipo residenziale a firma della società di ingegneria Pellegrino Associati costituito dai seguenti elaborati:
 - All. A Relazione;
 - Tav. 1 Stralcio P.R.G. – Fotopiano –Stralcio Catastale;
 - Tav. 2 Planimetria di Progetto su Fotopiano;
 - Tav. 3 Piante: Tipi Edilizi;
 - Tav. 4 Assonometria – Sky-line;
- Con nota del 16 ottobre 2015 del Settore Urbanistico – Ufficio Concessioni Edilizie, a firma del dirigente arch. Maniglio Luigi, sono stati comunicati al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di riqualificazione sulla base delle seguenti motivazioni:
 - «1) L'area di intervento è tipizzata F14 – Verde Attrezzato. Si precisa a riguardo che, con delibera C.C. n. 56/03, l'attuazione (tra l'altro) delle zone F14, eccedenti lo standard minimo di 18 mq/ab. può avvenire anche per iniziativa privata nel rispetto delle previsioni contenute nella relativa norma tecnica di attuazione (art. 92). In parte qua, il progetto risulta in contrasto con la disciplina d'uso di tale zona, posto che l'art. 92 NTA, dianzi richiamato, prevede destinazione per attrezzature sportive e ricreative (campi da gioco, campi robinson e simili), con la possibilità di realizzare volumi precari per ripostigli di attrezzi di giardinaggio, servizi igienici e spogliatoi, chioschi bar, con una superficie coperta non superiore al 3% dell'area disponibile.
 - 2) Preso atto, altresì, che le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con la surrichiamata delibera C.C. n 56/03 costituiscono specificazioni attuative in merito all'utilizzazione delle aree classificate come "zone F" a servizi dal PRG, interessate dalla decadenza dei vincoli di PRG, giusta delibera C.C. n. 80 del 3/3/97, con la quale sono stati fissati i criteri e indirizzi per la riqualificazione, consistenti essenzialmente in: a) riconferma delle destinazioni a servizi per le aree non definitivamente compromesse; b) riclassificazione per le aree definitivamente compromesse legittimamente autorizzato.
 - 3) Per altro, laddove si ipotizzasse la natura vincolistica della zona F14 nonostante la richiamata deliberazione C.C. n. 56/03 e quindi pure la sua sopravvenuta decadenza a seguito del decorso del quinquennio dalla entrata in vigore della richiamata variante, ugualmente l'odierna pretesa edificatoria si porrebbe in contrasto con il limitato regime edificatorio transitorio di cui all'art. 9 DPR 380/01. Ed invero, rispetto a tale regime, il progetto presentato eccede largamente i limitati indici di fabbricabilità fondiaria (0.03 mc/mq), previsti dalla normativa sopra richiamata.»

- In riscontro alla suddetta nota il sig. Brizio Montinari ha trasmesso proprie controdeduzioni giusta nota del 12 novembre 2015 acquisita al prot. generale n. 146106 del 20 novembre 2015 che qui di seguito brevemente si riportano:

«La tipizzazione F14 dell'area di proprietà della società deve ritenersi decaduta, trattandosi in ragione delle previsioni del combinato disposto degli artt. 90 e 94 NTA del PRG, di un vincolo ablatorio, che ha perduto efficacia allo scadere del quinquennio.

Il riferimento all'art. 9 del DPR n. 380/01 avrebbe senso se la società avesse formulato all'AC la richiesta del rilascio di un permesso di costruire sul progetto presentato nella logica di un intervento edilizio diretto, nel caso in specie però non è così in quanto l'istanza della società contiene l'esplicita richiesta al Consiglio Comunale di una "approvazione in variante urbanistica dell'allegato progetto planivolumetrico".

Inoltre, nel valutare la variante proposta, l'A.C. non può prescindere da scelte operate nel passato che hanno di fatto reso irrealizzabile l'originario disegno pianificatorio, cui la tipizzazione F14 era funzionale, tali scelte, che legittimano la proposta di variante attengono:

- *alla mancata realizzazione della viabilità a scorrimento veloce prevista nel PRG quale prolungamento di via Abba;*
- *alla realizzazione di via Lodi con configurazione e localizzazione diverse da quelle previste nel PRG;*
- *dalla cessione a privati di un'area a destinazione a F14 sull'evidente presupposto di una sua eccedenza al suo specifico fabbisogno;*
- *al consentito asservimento al pdc n. 64/09 di altra area avente medesima destinazione.*

A quanto precede si è aggiunto, a riprova dell'essere in presenza di un vuoto di disciplina urbanistica determinato dalla decadenza quinquennale della previsione vincolativa recata dal PRG, l'esito favorevole dell'istruttoria (nota 25.10.07 prot. n. 128993) eseguita su di una istanza edilizia (presentata da precedente proprietario della medesima area ora oggetto della proposta di variante) tendente alla costruzione di un complesso edilizio composto da quattro corpi di fabbrica ad uso attività artigianali ai sensi dell'art 9 del DPR n. 380/01.

Pertanto l'indiscutibile dovere di codesta AC di colmare con un rinnovato esercizio il potere di piano il vuoto di disciplina urbanistica venuto a determinarsi, legittima che ciò avvenga mediante l'approvazione in variante urbanistica del progetto allegato all'istanza riscontrata dal preavviso di rigetto, sussistendo quale unica alternativa per il Consiglio comunale quella di una reiterazione di un vincolo ablatorio o comunque sostanzialmente espropriativo che:

- *da un lato dovrebbe essere operata dal Consiglio comunale eccedendo dalle competenze di codesto ufficio;*
- *dall'altro imporrebbe a codesta AC l'onere di corrispondere a questa società l'indennizzo previsto dall'art. 39 TU espropriazioni;*

- con successiva nota prot. n. 2863 del 8.01.2016 il dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio in merito alla richiesta formulata dal Sig. Montinari Brizio giusta nota prot. n. 146106/2015 ha comunicato al richiedente che gli uffici provvederanno alla formulazione di apposita proposta di deliberazione da sottoporre alle determinazioni del Consiglio Comunale.

PRESO ATTO CHE

- In merito alla questione della caducazione dei vincoli di PRG, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n.1187, il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi promossi dai proprietari delle aree interessate da vincoli di Piano preordinati all'espropriazione, con deliberazione C.C. n. 80 del 3.03.97, ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica delle stesse aree.
- Tale delibera, accompagnata da una dettagliata relazione redatta dall'Ufficio PRG comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del PRG vigente riguardo al fabbisogno di standards in rapporto all'andamento demografico ed alla consistenza di tutte le aree del centro urbano già utilizzate e/o

ancora utilizzabili, perveniva alla conclusione che la conferma di tali aree garantiva la dotazione minima di aree per servizi di quartiere "zone F" fissata dal PRG in 22,5 mq/ab.

- Inoltre, con il medesimo provvedimento si riscontrava che il dimensionamento generale del settore residenziale risultava largamente sufficiente, non essendo state ancora raggiunte le proiezioni demografiche calcolate dal Piano all'anno 1997 (nel periodo di quindici anni su cui è stato dimensionato il PRG), pari a 107.407 abitanti, con la conseguenza che – per un verso – " *non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza, né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale* " e che – per altro verso – vi era la necessità di garantire la dotazione di standards prevista dallo strumento urbanistico, oggetto di richiesta sempre maggiore da parte della popolazione.
- Sulla base di tali dettagliate analisi e valutazioni, in riferimento alla riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate da decadenza vincoli di PRG, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di formulare, giusta delibera C.C. n.80/97 sopracitata, specifiche direttive che possono riassumersi sinteticamente nei seguenti criteri ed indirizzi:
 - a) Reiterazione motivata dei vincoli previsti dal PRG per tutte le aree che non risultino definitivamente compromesse e siano 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;
- Ulteriori determinazioni sono state assunte successivamente dall'Amministrazione Com.le in merito alla specifica utilizzazione di tutte le aree del Centro Urbano classificate dal PRG come "zone F – Attrezzature e Servizi di quartiere " (art. 88 NTA), concorrenti alla formazione dello standard di Piano ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sulla base di una "*dettagliata e puntuale ricognizione effettuata dagli Uffici su ogni singola area del Centro Urbano destinata a servizi di quartiere – Zone F -*", al fine di definire esattamente, rispetto alle originarie previsioni di PRG, l'effettiva consistenza di aree libere ancora disponibili ed utilizzabili ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di standard;
- Infatti, con delibera C.C. n. 56 del 21.03.2002 avente ad oggetto: «D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 – Ricognizione e verifica aree a servizi. Definizione criteri e modalità di attuazione» , *l'Amministrazione ha stabilito che le aree già destinate a servizi dal PRG ed eccedenti il minimo inderogabile di cui al D.M. 1444, possono essere attuate dai privati proprietari , conformemente alle destinazioni di Piano e nel rispetto della specifica normativa di dettaglio contenuta nelle NTA di PRG.* Tanto, sulla base delle risultanze scaturite dallo studio e verifiche effettuate dagli uffici, riferiti puntualmente a tutte le aree del Centro Urbano cittadino, che hanno dimostrato che le aree a servizi pubblici di quartiere classificate dal PRG come "zone F ", già attuate, acquisite al patrimonio comunale ovvero in fase di acquisizione da parte del Comune, garantiscono, in base alla popolazione residente, lo standard minimo di 18 mq/ab di cui al DM 1444/68 (cfr. allegati alla del. 56/02 consistenti in relazione, schede tecniche di analisi ed elaborati cartografici – n.38 tavole di analisi e di proposta con individuazione zone " F ");
- In altri termini, l'Amm.ne Com.le, preso atto dell'avvenuto rispetto degli standards minimi di cui al D.M. 1444/68 in diverse parti del territorio comunale , ma anche della necessità delle aree vincolate per il soddisfacimento dei maggiori standards fissati dal P.R.G., ne trae la determinazione di consentire in questi casi la realizzazione delle destinazioni a servizi direttamente da parte dei privati, così reinterpretando – *pur senza variarle e senza precludersi la possibilità di una propria iniziativa pubblica* – le previsioni dello strumento urbanistico generale (sentenza TAR n.3267/05).

CONSIDERATO CHE

- Il lotto di proprietà della Società Aligros S.p.A. si presenta, allo stato attuale, privo di costruzioni ed è inserito in una maglia urbana caratterizzata da un'intensa edificazione e dalla esiguità, che peraltro interessa anche i quartieri limitrofi, di aree destinate dal PRG a servizi;
- La stessa non risulta definitivamente compromessa da edificato esistente legittimamente autorizzato e/o oggetto di sanatoria edilizia, in quanto libera e, pertanto, utilizzabile con destinazione a servizi;

- L'area oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica rientra tra le "zone F" destinate a servizi di quartiere eccedenti lo *standard minimo inderogabile di cui al DM 1444/68* e, pertanto, l'attuazione della stessa può essere effettuata direttamente dai privati, conformemente alle destinazioni di PRG, sulla base della puntuale ricognizione sui luoghi e cartografica effettuata dagli uffici comunali e posta a base delle scelte e valutazioni dell'Amm.ne Com.le, giusta del. C.C. n.56/2002;
- Peraltro, il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, atteso che la proiezione demografica al 1997 (calcolata al periodo quindicennale su cui è stato dimensionato il PRG di Lecce) pari a 107.407 abitanti, ad oggi non risulta ancora raggiunta, a causa di un progressivo significativo decremento demografico verificatosi negli ultimi decenni, come rilevato dai dati ISTAT che registrano alla data del 01.01.2015 una popolazione pari a 94.148 abitanti. Pertanto, non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza, né attuale né di previsione all'interno del Centro Urbano cittadino, mentre sussiste, di contro, la necessità di dotare il contesto urbano largamente edificato di attrezzature a servizio dei medesimi insediamenti residenziali, così da garantire dimensioni minime di spazi collettivi da adibire ad *attrezzature e servizi di interesse comune* per i residenti del quartiere;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- L'Amministrazione Com.le ha già da tempo avviato la formazione del nuovo strumento urbanistico generale, che ormai è in fase avanzata di definizione e sarà a breve sottoposto all'adozione da parte dell'organo competente, essendo stata chiusa positivamente nel Gennaio 2016 con la Regione la 2ª Conferenza di Copianificazione ai sensi della L.R. 20/01 e al DRAG vigente.

RITENUTO conseguentemente di confermare le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C. n. 56 del 2002, attesa la possibilità per il privato di attuazione delle specifiche destinazioni di Piano.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

IL CONSIGLIO COMUNALE

- UDITA la relazione che precede e fattala propria;
- VISTA la deliberazione C.C. n. 80/97 di indirizzi e direttive in merito alla questione della decadenza vincoli;
- PRESO ATTO delle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale giusta delibera C.C. n. 56/02 – Piano dei servizi;
- VISTI gli atti inerenti il presente provvedimento e, in particolare:
 - l'istanza di riqualificazione prot. n. 63878 del 4.06.2015 a firma del sig. Brizio Montinari Amm.re Unico della Soc. ALIGROS S.p.A. con allegato proposta progettuale a firma della società di ingegneria Pellegrino Associati così costituita:
 - All. A Relazione;
 - Tav. 1 Stralcio P.R.G. – Fotopiano –Stralcio Catastale;
 - Tav. 2 Planimetria di Progetto su Fotopiano;
 - Tav. 3 Piante: Tipi Edilizi;
 - Tav. 4 Assonometria – Sky-line;
 - la nota prot n. 63878/15 del 16 ottobre 2015 di comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di riqualificazione;
 - la nota di controdeduzioni in data 8.01.2016 prot. n. 2863;
- RAVVISATA la necessità, di confermare per l'area di proprietà della società Aligros S.p.A. sita in Lecce alle Vie Lodi e Abba le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C. n. 56 del 21.03.2002;
- RITENUTO che tale scelta possa salvaguardare il preminente interesse pubblico;

- PRESO ATTO che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, per cui non sussiste alcuna necessità di incremento di aree edificabili né attuale né di previsione, da destinare alla residenza;
- DATO ATTO che, l'Amministrazione Com.le ha già da tempo avviato la formazione del nuovo strumento urbanistico generale, che ormai è in fase avanzata di definizione e sarà a breve sottoposto all'adozione da parte dell'organo competente, essendo stata chiusa positivamente nel Gennaio 2016 con la Regione la 2a Conferenza di Copianificazione ai sensi della L.R. 20/01 e al DRAG vigente.
- CONSIDERATO che l'area non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica;
- PRESO ATTO del 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
 - la Legge 1150/42 e s.m.i.
 - la legge 1187/68 art.2
 - le LL.RR. 56/80 e 20/01e s.m.i.
 - 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 CONFERMARE** per l'area di proprietà della Società Aligros S.p.A sita in Lecce con fronte su via Lodi e via Abba, le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C. n. 56 del 21.03.2002, con la quale si da atto che l'attuazione delle zone F14, eccedenti lo standard minimo di 18 mq/ab. può avvenire anche per iniziativa privata nel rispetto delle previsioni contenute nell'art. 92 delle NTA del P.R.G.;
- 2) **DI NON ACCOGLIERE** la richiesta di riclassificazione urbanistica a destinazione residenziale proposta dal Sig. Montinari, preso atto che sull'area sita in Lecce alle vie Lodi e Abba, in catasto al Fg. 215 p.IIe 1152 e 1443, classificata dal P.R.G. vigente come "zona F14 - verde attrezzato" è consentita l'attuazione delle specifiche attrezzature da parte del privato;
- 3) **DI DARE COMUNICAZIONE** delle determinazioni assunte con il presente provvedimento al sig. Brizio Montinari Amm.re Unico della Soc. ALIGROS S.p.A.;
- 4) **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i successivi, consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alle determinazioni assunte dall'A.C. con il presente provvedimento;-
- 5) **DI DICHIARARE**, stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi del comma 4, art. 134 del D.Lgs. 267/2000.