



CITTÀ DI LECCE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 67 del 18/03/2021

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO URBANISTICO 17 ALLA VIA MERINE - ADOZIONE

L'anno duemilaventuno addì diciotto del mese di Marzo alle ore 12:40, si svolgono i lavori della Giunta con collegamento da remoto, in audio-videoconferenza (a mezzo skype), in relazione al D.L. n. 6/2020 e alle relative disposizioni attuative ed in particolare all'art. 1 lettera q), in esecuzione del disciplinare sul funzionamento della Giunta in modalità a distanza approvato con delibera di G.C. n. 70 del 13/03/2020 (e precisamente punto 1 lett.b)) nonché nel rispetto dell'art. 73 del D.L. n. 18 del 17/03/2020.

Partecipa il Segretario Generale, dott.ssa Anna Maria Guglielmi, che con collegamento remoto accerta alle ore 12,40, con appello nominale, la presenza del Sindaco Salvemini Carlo Maria nel suo Ufficio presso la sede comunale, Palazzo Carafa – Lecce, e in collegamento gli altri componenti come segue:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	SALVEMINI CARLO MARIA	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SIGNORE SERGIO	X	
<u>3</u>	Assessore	CICIRILLO FABIA ANNA	X	
<u>4</u>	Assessore	DE MATTEIS MARCO	X	
<u>5</u>	Assessore	FORESIO PAOLO	X	
<u>6</u>	Assessore	GNONI CHRISTIAN	X	
<u>7</u>	Assessore	MIGLIETTA RITA MARIA INES	X	
<u>8</u>	Assessore	MIGLIETTA SILVIA	X	
<u>9</u>	Assessore	NUZZACI MARCO	X	
<u>10</u>	Assessore	VALLI ANGELA	X	

PRESENTI: 10 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

LA GIUNTA COMUNALE

Istruttoria

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 alcune specifiche prescrizione: 1) di stabilire che l'utilizzo delle zone F24 resti obbligato a future determinazioni del consiglio comunale, che definiranno le modalità di attuazione degli interventi, previo specifico convenzionamento e regolamentazione dell'uso delle attrezzature collettive, ivi previste, nel rispetto dei tempi max previsti dallo schema di convenzione allegato alla delibera di C.C. n.90 del 29-10-2005; 2) predisporre schema di frazionamento delle aree oggetto della cessione.
- 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;
- Con Sentenza TAR Lecce n.52/2018 pubblicata il 16/01/2018, la terza sezione ha accolto il ricorso n.680/2009 della Sig.ra Maria Vergori e per l'effetto ha annullato tutti gli atti del procedimento di formazione ed approvazione del P.d.L. del Comparto 17 di Via Merine ed in particolare la Deliberazione C.C. n.39 del 8.3.2002 di adozione e la Deliberazione C.C. n. 90 del 29/10/2005 di approvazione definitiva;
- Con Sentenza del C.d.s. n. 3749/2019 pubblicata il 04/06/2019, la quarta sezione respingeva il ricorso della Sig.ra Chillino Pia e del Comparto 17, contro la Sig.ra Maria Vergori e confermava la Sentenza del TAR Lecce n.52/2018 pubblicata il 16/01/2018, annullando definitivamente tutti gli atti del procedimento di formazione ed approvazione del P.d.L.;
- Con istanza del 19/02/2020 pervenuta al prot. gen.le con n. 23332 i proprietari di circa il 92% delle aree ricadenti nel Comparto 17 trasmettevano nuovi elaborati progettuali, per l'Adozione del Piano di Lottizzazione;
- Con nota del 30/11/2020 prot. n. 142642 l'Ufficio Prg del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, chiedeva delle integrazioni progettuali al progettista Arch. Giovanni Cantatore, inerenti gli adempimenti previsti dagli artt. 36, 37, 38, ecc. sino all' art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Con nota del 17/12/2020 pervenuta al prot. gen. le il 21/12/2020 n. 153276, il progettista trasmetteva le integrazioni e modifiche progettuali richieste ed in particolare il nuovo elaborato tecnico "Viabilità Planimetria Generale" - Tav. 11a bis, ed il "Rapporto Preliminare Ambientale" - All. F..

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 normale rispettivamente dagli artt. 81, 99 e 110 a cui si applicano le prescrizioni di cui all'art. 100 delle NTA di PRG..

L'intera area avente una superficie di circa mq. 93.901,04 e le aree tipizzate complessivamente risultano così suddivise:

- 1) Area “D5” pari a mq. 23.815,00 di Superficie complessiva per una volumetria totale assegnata

di mc. 71.445,00. Le sagome di massimo ingombro possono essere modificate solo su eventuali accorpamenti dei lotti e la residenza è ammessa nella misura non superiore al 30%;

2) 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;

3) Le aree “F33” tipizzate all’interno del Comparto 17 risultano pari a mq. 7.875,00;

Le cessioni a standard dell'intero comparto sono di seguito determinate e confrontate con la proposta progettuale :

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

I parcheggi privati pertinenziali, determinati nella proposta progettuale pari a mq 3.911,99, saranno collocati negli interrati dei tipi edilizi di cui 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, già espropriata per viabilità (Via Piero Della Francesca), 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.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Daniele Buscicchio

L'Assessore Rita Miglietta, richiamati i contenuti dell'istruttoria, concordando con il suo contenuto, propone l'adozione del presente atto deliberativo.

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto di dover provvedere secondo quanto rappresentato in istruttoria

- Vista l'istruttoria che precede;
- Vista la nota Prot. n. 35374 del 09/03/2021 con la quale il Segretario Generale trasmetteva la presente proposta a tutti i Consiglieri ai sensi dell'art. 10 co. 2 L.R. n. 21 del 01/08/2011;
- Visto che nei termini indicati nella predetta nota, ossia entro le ore 12,00 del 17/03/2021, non sono pervenute da parte dei Consiglieri richieste ai sensi dell'art. 10 co. 2 L.R. n. 21 del 01/08/2011;
- Vista la delibera C.C. n° 56/98 del 27.03.1998 di approvazione definitiva del P.d.L.;
- Vista l'istanza del 19/02/2020 pervenuta al prot. gen.le con n. 23332 dai proprietari che hanno il 92% della superficie dei terreni che ricadono all'interno del comparto urbanistico urbanistico;
- Vista la nota del 30/11/2020 prot. n. 142642 dell'Ufficio Prg del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, con la quale si chiedevano delle integrazioni progettuali al progettista Arch. Giovanni Cantatore, secondo quanto prescritto dagli artt. 36, 37, 38 ecc. sino all'art. 47, del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Viste le integrazioni progettuali trasmesse dall'Arch. Giovanni Cantatore al prot. gen.le il 21/12/2020 al n. 153276 ed in particolare il nuovo elaborato tecnico "Viabilità Planimetria Generale" Tav. 11a bis ed il "Rapporto Preliminare Ambientale" - All. F
- Vista la Relazione Istruttoria dell'Ufficio PRG del 07/01/2021, che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Visti gli elaborati progettuali, allegati alla predetta istanza, a firma del tecnico progettista Arch. Giovanni Cantatore, così composti:
 - Tav.0.1 - Stralci P.R.G. Aereofotogrammetrico, catastale ed elenco ditte
 - Tav.0.2 - Individuazione dell'intervento : Catastale, P.R.G.
 - Tav.0.3 – Planimetria stato dei luoghi su base aereofotogrammetrica.
 - Tav. 0.4 – Planovolumetria
 - Tav. 0.5 – Zonizzazione
 - Tav. 0.6 – Sagoma di massimo ingombro e distacco dai confini
 - Tav. 0.7 – Individuazione dei lotti
 - Tav. 0.8 – Unità Minime d'Intervento
 - Tav. 0.9 – Profili e sezioni
 - Tav. 10a – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.A)
 - Tav. 10b – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. B)
 - Tav. 10cbis – Progetti di massima e tipologie edilizie – Tipologia C
 - Tav. 10dbis – Progetto di massima e tipologie edilizie – Tipologia D
 - Tav. 10e - Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. E)
 - Tav. 10f – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. F)
 - Tav. 10g – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.G)
 - Tav. 10h – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.H)
 - Tav. 10i – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.I)
 - Tav. 10l – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.L)
 - Tav. 10m – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.M)
 - Tav. 10n – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.N)
 - Tav. 11a bis – Viabilità – planimetria generale
 - Tav. 11b – Viabilità e profili – Planimetria generale e sezioni
 - Tav. 11b.1 – Viabilità - Profili – (A1-A13)
 - Tav. 11b.2 – Viabilità - Profili – (B1-B10)

- Tav. 11c.1 – Viabilità – Profilo A1 – Sezioni (1-29)
- Tav. 11c.2 – Viabilità – Sezione Profili – A2-A3-A4-A5-A6
- Tav. 11c.3 – Viabilità – Sezione Profili – A7-A8-A9-A10
- Tav. 11c.4 – Viabilità – Sezione Profili – A11-A12-A13
- Tav. 11c.5 – Viabilità – Sezione Profili – B1-B2-B3-B4-B5
- Tav. 11c.6 – Viabilità – Sezione Profili – B6-B7-B8
- Tav. 11c.7– Viabilità – Sezione Profili – B9-B10
- Tav. 12 - Rete fognante nera–planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 12.1 - Rete fognante nera–profili
- Tav.13 – Rete fogna bianca - planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.13.1 – Rete fogna bianca - profili
- Tav.14 – Rete idrica – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.15 – Rete distribuzione elettrica – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.16 – Pubblica illuminazione – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.17 – Aree a verde da cedere – planimetria generale abaco piantumazioni
- Tav.18 – Planimetria aree da cedere
- Tav.19 – Rete distribuzione gas metano –planimetria generale
- Tav.20 – Rete distribuzione telefonica – planimetria generale
- All. A – Relazione tecnica
- All. B – Norme tecniche di attuazione;
- All. C – Relazione Finanziaria;
- All. D - Schema di Convenzione;
- All. E – Visure Catastali;
- All. F - Rapporto Ambientale Preliminare

- Preso atto che la proposta è ammissibile, in quanto, sono 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/PPTR;

- Vista la L.S. 1150 /42 e s.m.i.;

- Vista la Legge 106/2011 e la successiva Legge Regionale 21/2011 di recepimento della normativa statale, nell'art.10 sancisce che "I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale";

- Viste la Legge regionale e n. 20/2001 art. 16 c. 1 lett. b, secondo il quale i P.U.E. devono essere proposti dai proprietari che possiedono almeno il 51% delle aree site all'interno del Comparto urbanistico;

- Visto il D.M. 1444/68;

- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

- Visto il D.Lgs. 152/2008;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000;

Valutati gli aspetti sostanziali della presente deliberazione, si dichiara che la stessa non ha riflessi diretti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ma solo indiretti;

Con votazione unanime dei presenti resa per appello nominale in audio-videoconferenza

DELIBERA

Per le motivazioni e considerazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate,

1) Di adottare, **ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 e 27 della legge regionale n 56/80 e s.m. nonché ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n 20/2001**, il “Piano di Lottizzazione del Comparto 17” in Via Merine, proposta con istanza prot. n. 23332 del 19.02.2020, proposta dai proprietari di circa il 92% delle aree ricadenti all'interno del Comparto, sulla base degli elaborati tecnici a firma dell'Arch. Giovanni Cantatore, **in atti e consultabili al seguente indirizzo ftp://131.1.245.124/COMPARTO_17_ADOZIONE/ e così distinti:**

- Tav.0.1 - Stralci P.R.G. Aereofotogrammetrico, catastale ed elenco ditte
- Tav. 0.2 - Individuazione dell'intervento : Catastale, P.R.G.
- Tav.0.3 – Planimetria stato dei luoghi su base aereofotogrammetrica
- Tav. 0.4 – Planovolumetria
- Tav. 0.5 – Zonizzazione
- Tav. 0.6 – Sagoma di massimo ingombro e distacco dai confini
- Tav. 0.7 – Individuazione dei lotti
- Tav. 0.8 – Unità Minime d'Intervento
- Tav. 0.9 – Profili e sezioni
- Tav. 10a – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.A)
- Tav. 10b – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. B)
- Tav. 10cbis – Progetti di massima e tipologie edilizie – Tipologia C
- Tav. 10dbis – Progetto di massima e tipologie edilizie – Tipologia D
- Tav. 10e - Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. E)
- Tav. 10f – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip. F)
- Tav. 10g – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.G)
- Tav. 10h – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.H)
- Tav. 10i – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.I)
- Tav. 10l – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.L)
- Tav. 10m – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.M)
- Tav. 10n – Progetti di massima e tipologie edilizie (Tip.N)
- Tav. 11a bis – Viabilità – planimetria generale _
- Tav. 11b – Viabilità e profili – Planimetria generale e sezioni
- Tav. 11b.1 – Viabilità - Profili – (A1-A13)
- Tav. 11b.2 – Viabilità - Profili – (B1-B10)
- Tav. 11c.1 – Viabilità – Profilo A1 – Sezioni (1-29)
- Tav. 11c.2 – Viabilità – Sezione Profili – A2-A3-A4-A5-A6
- Tav. 11c.3 – Viabilità – Sezione Profili – A7-A8-A9-A10
- Tav. 11c.4 – Viabilità – Sezione Profili – A11-A12-A13
- Tav. 11c.5 – Viabilità – Sezione Profili – B1-B2-B3-B4-B5
- Tav. 11c.6 – Viabilità – Sezione Profili – B6-B7-B8
- Tav. 11c.7– Viabilità – Sezione Profili – B9-B10
- Tav. 12 - Rete fognante nera–planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav. 12.1 - Rete fognante nera–profili
- Tav.13 – Rete fogna bianca - planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.13.1 – Rete fogna bianca - profili
- Tav.14 – Rete idrica – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.15 – Rete distribuzione elettrica – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.16 – Pubblica illuminazione – planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav.17 – Aree a verde da cedere – planimetria generale abaco piantumazioni
- Tav.18 – Planimetria aree da cedere

- Tav19 – Rete distribuzione gas metano –planimetria generale
 - Tav20 – Rete distribuzione telefonica – planimetria generale
 - All. A – Relazione tecnica
 - All. B – Norme tecniche di attuazione;
 - All. C – Relazione Finanziaria;
 - All. D - Schema di Convenzione;
 - All. E - Visure Catastali;
 - All. F - Rapporto Preliminare Ambientale.
-
- 2) Di depositare, ai sensi dell'art. 21 delle legge regionale n 56/80 e s.m. nonché ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n 20/2001, il presente provvedimento corredato degli elaborati del P.diL. presso la segreteria comunale per 10 giorni consecutivi a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre osservazioni nei successivi 20 gg, dandone altresì comunicazione mediante quotidiani a maggior diffusione locale e mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici e all'Albo Pretorio del Comune.
 - 3) Di stabilire che, preliminarmente all'approvazione definitiva del P.d.L., la Tav. 11 bis "Viabilità Planimetria Generale" del 7-12-2020 allegata alla presente deliberazione sia integrata, posizionando del verde e delle alberature sul lato nord del Comparto congiuntamente alla previsione di piste ciclabili adiacenti la viabilità di piano. Inoltre che siano acquisiti gli assenti in materia sismica, che sia espletata la procedura di assoggettabilità a VAS, 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 precisare che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e non ha riflessi diretti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ma solo indiretti;
 - 6) Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento degli atti consequenziali che per l'attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento;
 - 7) Di notificare il presente provvedimento a tutti i proprietari delle aree;
 - 8) Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del DLgs 267/2000.

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge

Il Segretario generale
Anna Maria Guglielmi
(atto sottoscritto digitalmente)