



Città di Lecce

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. _____ DEL _____

**OGGETTO ESECUZIONE SENTENZA TAR PUGLIA - SEZ. LECCE N. 181/2019.
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' DEI SIGG.RI
GUARASCIO ANTONIO E MELE CHIARA MARCELLA, A SEGUITO DI
DECADENZA VINCOLI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68. - ADOZIONE
VARIANTE AL PRG.**

L'anno duemiladiciannove, addì _____ del mese di
_____ alle ore _____, in Lecce, nel Palazzo di Città, il Commissario

con i poteri a Lui conferiti con Decreto

, con l'assistenza del Segretario

Generale _____, ha adottato la seguente deliberazione.

Istruttoria su proposta del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Gare, Appalti, Contratti

Premesso che:

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28-29.04.1983, approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 1.02.1990 con la pubblicazione sul BURP Puglia n. 23;

Per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG;

A seguito di tale decadenza, i sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, in qualità di proprietari di un terreno distinto in catasto al fg. 196 p.la 577, con diffida del 25.09.2018 acquisita al Prt.G di questa Amm.ne al n. 162715 del 15.10.2018, hanno chiesto all'Amministrazione Com.le la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà;

In riscontro a tale atto di diffida, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota Prt.G. n. 182683 del 22.11.2018 ha comunicato ai proprietari che la loro richiesta sarebbe stata sottoposta alle valutazioni e determinazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di nuovo PUG;

Con nota trasmessa in data 21.11.2018 Prt.G. 181928 il Settore Affari Generali-Avvocatura ha trasmesso il ricorso, notificato a questa Amm.ne il giorno 20.11.2018 acquisito al Prt. G. 181219, proposto innanzi al TAR Puglia dagli interessati *«per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo dell'A.C. di Lecce di concludere con l'adozione di un provvedimento espresso il procedimento afferente la richiesta di riqualificazione urbanistica del terreno di proprietà dei ricorrenti»*;

In riscontro alla nota su richiamata, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio con nota del 7.12.2018 Prt.G.n. 190236 ha comunicato che, nelle more della conclusione dell'iter di approvazione del nuovo PUG, gli uffici provvederanno alla formulazione di apposita proposta di deliberazione da sottoporre alle determinazioni del Consiglio Comunale;

Successivamente, con sentenza n. 181/2019 resa sul ricorso n. 1373/2018 reg. ric., il TAR Puglia Lecce – Sezione Prima, ha accolto il ricorso avverso il silenzio dell'Amministrazione dichiarando l'obbligo per il Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);

Considerato che:

L'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio e Mele, ubicata in Lecce tra le vie G. Strafella e N. Ferrando, oggetto della richiesta di riqualificazione urbanistica, risulta individuata catastalmente al Fg. 196 p.la 577 per una superficie pari a mq. 760,00;

La classificazione della stessa come zona F13 *“attrezzature religiose di interesse comune”* (art. 91 NTA) e piccola parte di *“viabilità di previsione”* (art. 115 NTA), operata dal PRG vigente, comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo, in quanto attuabile solo previa acquisizione delle aree da parte del Comune;

Detto vincolo, a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68, risulta decaduto, con la conseguenza che le relative aree sono ormai divenute *“zone bianche”*, ossia prive di tipizzazione urbanistica;

Benché l'Amministrazione comunale abbia attivato le procedure di formazione del PUG. nell'ambito del quale

- a) Reiterazione motivata dei vincoli previsti dal PRG per tutte le aree che non risultino definitivamente compromesse e sia 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;

Il lotto in esame rientra nella fattispecie di cui alla lettera b) prevista nella delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area interessata da edificato legittimamente realizzato (edificio religioso) per la quale, conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione alla luce dell'attuale stato dei luoghi ormai consolidato, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione del vincolo espropriativo originariamente imposto dal PRG sull'area, per effetto delle differenti scelte operate dall'A.C. anche in merito ai tracciati viari realizzati;

Pertanto, la riqualificazione urbanistica dell'intera area in oggetto può essere operata prevedendo una riclassificazione in zona omogenea di tipo "B – residenziali di completamento edilizio, individuando all'interno delle differenti tipologie edilizie previste dalla normativa di Piano, la destinazione di Zona B13 * – residenziali a prevalente edificazione a villini " (art. 55 NTA con prescrizioni), come quella che appare maggiormente rispondente alle esigenze di garantire il reperimento - all'interno del lotto - delle quantità minime di aree a standard urbanistici nel rispetto della normativa vigente. Tanto, anche in considerazione del fatto che sebbene il tessuto urbano immediatamente adiacente al lotto di che trattasi è caratterizzato dalla presenza di una maglia urbana a destinazione omogenea residenziale classificata dal PRG vigente come " zona B12– Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea "(art. 54 NTA), gli edifici esistenti hanno per la gran parte un piano fuori terra ed in minima parte n. 2 piani fuori terra, ossia è contraddistinto da una ridotta utilizzazione degli indici e parametri consentiti dall'art. 54 delle NTA riferite alle zona B12;

Al fine del rispetto dei *rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*, l'art. 3 del DM 1444/68, stabilisce che, in riferimento agli insediamenti residenziali, per ogni abitante insediato o da insediare, debba essere garantita la dotazione minima, inderogabile di aree a standard pari a 18 mq da destinare a "*spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie*".

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Lecce – ai sensi del richiamato DM 1444 del '68 - all'art. 8 "Standard urbanistici", lett. a) delle NTA, fissa in 22,5 mq/ab la quantità minima, inderogabile, di spazi per servizi ed attrezzature a livello di quartiere da garantire in riferimento ai nuovi insediamenti di tipo residenziale.

Alla luce di quanto sopra, la riqualificazione del lotto di proprietà dei sigg. Guarascio e Mele in zona omogenea di tipo residenziale B13*, comporterà il contestuale obbligo – in capo al soggetto proponente l'intervento edilizio – di individuazione e cessione all'interno del lotto – del relativo standard di Piano secondo le quantità di cui all'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG.

Ritenuto che:

La riqualificazione dell'area in questione, può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi, il quale, dalle scelte operate da parte dell'Amm.ne Comunale in particolar modo con la realizzazione di via Strafella parzialmente in variante al PRG, che di fatto ha frammentato la zona F13, risulta ormai consolidato e di conseguenza, in coerenza con il contesto urbano di riferimento, la destinazione "residenziale" appare quella maggiormente rispondente alla vocazione del territorio fatta salva la limitazione della densità edilizia, al fine di contenere il carico urbanistico;

La riclassificazione della residua porzione del lotto in questione come zone "B13" di completamento edilizio, è in analogia con la tipologia di edifici limitrofi caratterizzati per la gran parte un piano fuori terra ed in minima parte n. 2 piani fuori terra, ossia è contraddistinto da una ridotta utilizzazione degli indici e parametri consentiti dall'art. 54 delle NTA riferite alle zona B12;

D'altronde, i criteri e principi posti alla base di tale scelta, operata nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alla delibera C.C. n. 80/97, appaiono fondamentalmente idonei a temperare il preminente interesse pubblico con quello privato, imprimendo una tipizzazione coerente con il mutato stato dei luoghi ed omogenea rispetto al tessuto circostante a prevalente destinazione residenziale.

Valutato che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente.

L'Istruttore Tecnico
Geom. Ornella De Sicot

Tanto premesso, considerato, ritenuto e valutato

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Commissario Straordinario, al fine dell'assunzione – con i poteri del Consiglio - delle determinazioni di competenza, in esecuzione della sentenza TAR puglia – Sez di Lecce n. 181/2019.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
con i poteri del Consiglio Comunale

- **VISTA l'istruttoria che precede;**
- **VISTA** la deliberazione C.C. n. 80/97 di indirizzi e direttive in merito alla questione della decadenza vincoli;
- **VISTI** gli atti inerenti il presente provvedimento di riqualificazione urbanistica e, in particolare:
 - l'atto di diffida del 25.09.2018 acquisito al Prt.G di questa Amm.ne al n. 162715 del 15.10.2018, proposto dai sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella per la riqualificazione urbanistica del lotto di proprietà alle vie G. Strafella e N. Ferrando;
 - la nota racc. del Dirigente del Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del territorio del Comune di Lecce del Prt. G. n. 182683 del 22.11.2018;
 - il ricorso promosso innanzi al TAR Puglia Lecce n. 1373/2018 REG.RIC.;
 - la nota del 7.12.2018 Prt. G. n. 190236 del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio al Settore Avvocatura;
 - la sentenza n. 181/2019 con la quale il TAR Puglia Lecce - Sezione Prima ha accolto il ricorso;
 - il PRG vigente
 - il PPTR vigente
 - la Legge 1150/42 e s.m.i.;
 - la legge 1187/68 art.2;
 - le LL.RR. 56/80 e 20/01 e s.m.i.;
 - il D.M. 1444/68;
 - il D.Lgs. 152/ 2006
 - il D.Lgs 42/2004
 - la L.R. 44/2012 e il Reg.Att. n.18/2013 in materia di VAS
 - il DPR 380/01 e s.m.i.
 - il D.Lgs. 267/2000;
- **PRESO ATTO** della sentenza n. 181/2019, con cui il TAR Lecce ha accolto il ricorso dichiarando l'obbligo per il Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);
- **CONSIDERATA** la necessità di ottemperare al cennato provvedimento amministrativo, anche in considerazione dell'opportunità di limitare il carico urbanistico, alla luce del contesto urbano di riferimento caratterizzato da edifici che hanno per la gran parte un piano fuori terra ed in minima parte n. 2 piani fuori terra;
- **RITENUTO** conseguentemente , nel rispetto dei criteri ed indirizzi già fissati dall'Amministrazione con del. C.C. n. 80/97 per la riqualificazione urbanistica delle aree interessate dalla decadenza dei vincoli di Piano, di procedere alla ritipizzazione dell'area rimasta priva di destinazione urbanistica, mediante riclassificazione del lotto di proprietà dei sigg.ri GUARASCIO E MELE, originariamente destinato dal PRG a " zona F13-*attrezzature religiose di interesse comune*" (art. 91 NTA) e piccola parte di "*viabilità di previsione*" (art. 115 NTA), in " zona B13 * – residenziali a prevalente edificazione a villini " (art. 55 NTA) con prescrizioni;
- **VISTI** gli elaborati grafici della proposta di variante al PRG predisposti dall'Ufficio PRG, consistenti in:
 - TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C6) rapp. 1:2000
 - TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. C6) rapp. 1:2000
 - All.1 – Estratto di mappa rapp. 1:2000
 - All.2 – Visura catastale
 - All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
 - All.4 – Ortofoto
- **ATTESO** che la variante in parola non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale, risultando garantito lo standard di PRG in applicazione dell'art. 8, lett.a) delle NTA, in ragione dell'obbligo di reperimento e cessione all'interno del lotto delle aree a standard nella fase di attuazione dell'intervento;
- **ACCERTATO** che l'area in esame, oggetto di proposta di variante, sulla base della consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, non risulta interessata dalla presenza di vincoli di tutela né relativamente ai BP " Beni Paesaggistici " né agli UCP " Ulteriori Contesti Paesaggistici " di cui all'art. 38 delle NTA del medesimo Piano Paesaggistico;
- **VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgvo n. 267/2000**

- **DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta impegno diretto a carico del Comune, e non ha riflessi indiretti sulle gestione del patrimonio;

DELIBERA

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

- 1) **DI PRENDERE ATTO** della sentenza n. 181/2019, con la quale il TAR Puglia – Lecce Sezione Prima ha accolto il ricorso n. 1373/2018 avverso il silenzio serbato dall'Amministrazione, dichiarando l'obbligo per il Comune di Lecce di concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza);
- 2) **DI ACCOGLIERE** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dai sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, preso atto che la classificazione operata dal PRG vigente sull'area di proprietà, comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo il quale, risulta decaduto a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68;
- 3) **DI ADOTTARE** conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 11 maggio 1980 n.56, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sull'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, sita in Lecce alle vie G. Strafella e N. Ferrando, distinta in Catasto al Fgl. 196, p.lla 577, già tipizzata dal P.R.G. come zona F13 "*attrezzature religiose di interesse comune*" (art. 91 NTA) e piccola parte come "*viabilità di previsione*" (art. 115 NTA) mediante la riclassificazione in << zona B13 * – Residenziali a prevalente edificazione a villini >> secondo gli indici e parametri dell'art. 55 delle N.T.A. di P.R.G. e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - distanza min dai confini e dalle strade : ml. 5,00
 - obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto (in corrispondenza dell'originaria previsione di viabilità), in applicazione dell'art.8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G.;In conformità ai relativi elaborati di variante – tav. C6 " zonizzazione " e tav. D6 " calcolo delle aree " allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) **DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento al Settore Avvocatura, nonché di notificare la presente deliberazione ai ricorrenti sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella;
- 5) **DI DEPOSITARE** il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi, a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre nei successivi trenta giorni osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;
- 6) **DI INVIARE** gli atti alla Regione Puglia – Sezione Urbanistica-BARI, in esito all'esame delle osservazioni che saranno eventualmente presentate, ai fini dell'approvazione della variante al PRG;
- 7) **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti connessi al perfezionamento dell'iter procedimentale di approvazione della variante al PRG, ivi compresi quelli relativi agli aspetti ambientali / paesaggistici e sotto il profilo sismico, nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.Lgs. n.152/2006 , al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01;
- 8) **DI DICHIARARE**, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lgs. 267/2000.

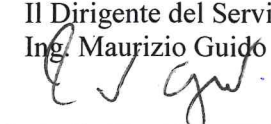
PARERI sulla proposta di deliberazione (art. 49, comma 1, Dlgs 18.8.2000 n. 267)

PER LA REGOLARITA' TECNICA-AMMINISTRATIVA

Si esprime parere POSITIVO

Il Dirigente del Servizio
Ing. Maurizio Guido

Data -7 MAG 2019



PER LA REGOLARITA' CONTABILE E L'ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere _____

Il Dirigente del Servizio
Dott. Salvatore Laudisa

Data _____

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DOTT. ENNIO MARIO SODANO	
--	--

IL SUB COMMISSARIO PREFETTIZIO VICARIO DOTT. GUIDO APREA	
---	--