

comune di lecce

assessorato all'urbanistica

RESPONSABILE UFFICIO
PROGETTAZIONE URBANISTICA
(Disegn. Antonio VETRUGNO)

- legge n° 10/77 e
legge n° 94/82
- legge regionale
n° 6/79 e 66/79 e
succ.

Primo Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Regolatore Generale

tav.1A

RELAZIONE:

tecnica
finanziaria
n.t.a.
schemi di convenzione

progetto dell'ufficio del P. R. G.

coordinatore
progettista
gruppo di lavoro

ing. Piergiorgio Solombrino
arch. Lavinia Bucci
disegn. Giovanni Mazzei
Antonio Vetrugno
geom. Nicola Capone
Riccardo Loiacono
Sergio Palazzo

approvazione in c.c.
delib. n°
del

l'assessore all'urbanistica
avv. Vincenzo Caglia

Il sindaco
comm. Francesco Corvaglia

Il segretario generale
dott. Franco Stabilli

PREMESSA

La legge n. 10/77 introduce nell'ordinamento urbanistico la programmazione pluriennale istituendo in tal modo un raccordo sostanziale tra la disciplina dell'organizzazione del territorio, la disciplina delle trasformazioni territoriali e la disciplina dell'uso privato e sociale degli immobili urbani.

Con la legge 25/3/82 n.94 sono state modificate all'art. 6 alcune norme della precitata Legge 10/77.

Le leggi regionali n.6 e 66 del 1979 e la successiva legge regionale 8 marzo 1985 n.6, applicano rispetto agli ambiti specifici del territorio pugliese le norme della legge 10/77.

Tra l'altro, nella citata Legge Regionale n.66/79 si stabilisce che "il C.C. delibera su un documento programmatico preliminare formato sulla base dei contenuti di cui ai punti a), b), c), ed f) dell'art. 5 e dell'art. 7 della Legge Regionale n. 6/79.....".

A tale prescrizione l'Amm/ne Comunale ha ottemperato con deliberazione C.C. n.110 del 20/3/1990.

NATURA E CONTENUTI DEL P.P.A.

Il P.P.A. è finalizzato a coordinare forme, tempi modalità di attuazione del P.R.G. in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili e riguarda essenzialmente:

- a) lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici;
- b) la valutazione degli interventi necessari a soddisfare il fabbisogno nel settore residenziale, produttivo e per le urbanizzazioni, correlata alle presumibili risorse pubbliche e private;
- c) il dimensionamento degli interventi nei settori residenziali e produttivo, con riferimento alle capacità residuali consentite dagli strumenti urbanistici (comprendendo altresì tra queste il recupero dell'esistente) ed alle condizioni delle infrastrutture e dei servizi esistenti, da correlare ai carichi di utenza attuali e indotti;
- d) l'individuazione, con criteri di globalità, delle aree da inserire nel P.P.A. (nell'ambito delle zone omogenee di tipo A,B,C e D di cui al D.L. 2/4/1968 n°1444) e delle relative opere di urbanizzazione esistenti e/o da realizzare ex novo;
- e) il bilancio economico-finanziario riferito al periodo di validità ed attuazione del P.P.A.;
- f) l'indicazione delle modalità di attuazione, nell'ambito del piano urbanistico generale, degli interventi previsti dal P.P.A., nonché l'indicazione dei termini, sia per la richiesta di concessioni edilizie, sia per la presentazione, adozione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

I criteri e le modalità utilizzati sotto il profilo metodologico per la definizione del P.P.A. sono esplicitati nei paragrafi di seguito sviluppati.

DURATA DEL PRIMO PROGRAMMA PLURIENNALE

Ai sensi dell'art. 3 della Legge Reg.le n.6 modificata ed integrata dalla L.R. 66/79 - 20/80 - 56/80 - 6/85, nel testo coordinato pubblicato sul Bollettino Ufficiale del 9/3/985 n.26, la validità del primo P.P.A. è riferito ad un quinquennio.

ASPETTI METODOLOGICI

La metodologia seguita sotto il profilo temporale ed operativo per la definitiva stesura del P.P.A. si è concretizzata con la pubblicizzazione del Documento Programmatico Preliminare approvato con provvedimento C.C. n.110 del 20/3/90 reso noto mediante manifesti pubblici (e inserzione sui quotidiani a maggiore diffusione) depositandolo presso la Segreteria Comunale dal 4 maggio 1990 al 3 giugno 1990.

Nello stesso avviso erano fissati 30 gg. per la presentazione da parte dei soggetti interessati, delle domande per l'inserimento delle aree nel I° P.P.A.

Le domande dovevano essere corredate da apposita scheda tecnica predisposta allo scopo dall'Ufficio P.R.G.

Sono pervenute complessivamente n.179 domande tutte riguardanti l'inclusione di aree nel P.P.A. senza alcuna proposta o rilievo in ordine alle analisi contenute nel D.P.P.

Sono stati inoltre invitati gli Enti, le Associazioni e le rappresentanze sindacali alle consultazioni previste per la discussione del D.P.P., dalle quali sono solo emersi alcuni programmi di massima da parte della S.I.P., dell'E.N.E.L., dell'E.A.A.P. oltre che suggerimenti da parte dell'Associazione Industriali, della Confesercenti e dell'A.S.I.

In vero da tali consultazioni, caratterizzate da scarsa partecipazione, non sono emersi obiettivi programmatici specifici lasciando dunque all'Amm/ne Com/le il compito delle scelte di politica urbanistica da programmare nel prossimo quinquennio sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

ANALISI DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE

Anche se la validità delle scelte programmatiche del P.P.A. dovrebbe essere affidata in buona misura all'analisi dei fenomeni, delle tendenze in atto e delle prospettive di breve e medio periodo nel campo delle risorse economiche e territoriali, dell'occupazione, delle condizioni degli insediamenti produttivi, delle caratteristiche e dell'andamento delle attività direttamente connesse alle previsioni dello strumento urbanistico generale, la assenza di specifici studi e l'impossibilità di effettuare analisi ricognitive specifiche nei singoli settori, ha costretto il reperimento e la elaborazione dei dati solo attraverso l'uso di elementi già in possesso dei vari uffici comunali.

Il reperimento dei dati suddetti è stato effettuato sulla base delle specifiche indicazioni contenute nelle tabelle allegate alla delibera della Giunta Regionale n. 6320 del 13/11/89. Con la compilazione di tali schede si sono messe a fuoco la dinamica demografica, la struttura della popolazione, le condizioni del patrimonio residenziale, la struttura occupazionale e produttiva finalizzando il tutto alla determinazione dei fabbisogni nei vari settori di intervento.

Pertanto si rimanda alla lettura specifica delle schede riportate negli allegati alla voce "Analisi strutturale del territorio".

INDICAZIONI PROGRAMMATICHE

L'assenza di documenti di programmazione e pianificazione a scala sovracomunale non ancora affrontati con obiettivi tematici ha imposto necessariamente il confronto con gli obiettivi e le strategie di pianificazione elaborate sola a scala comunale e fissate nel P.R.G., anche se in prospettiva si è tenuta presente l'opportunità di raccordi e integrazioni con l'Interland circostante, dal quale nella elaborazione del P.P.A. il Comune capoluogo non può prescindere.

Tali strategie finalizzate al riequilibrio del sistema urbano sono di seguito riportate così come testualmente individuate nella relazione del P.R.G.

- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica del settore delimitato dalle vie F. Cavallotti, G. Marconi, XXV Luglio e G. Garibaldi. L'area assume un ruolo rilevante in quanto rappresenta la zona filtro tra il Centro Storico e la "nuova città"; è per tale motivo oltre naturalmente che per la forte presenza di aree ed edifici pubblici, che si è privilegiato l'operatore pubblico al fine di garantire l'impostazione, la realizzazione e la gestione dell'intervento.

- Dislocazione per poli delle aree di sviluppo residenziale opportunamente integrate con aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico.

- Potenziamento e localizzazione delle aree esterne delle nuove attrezzature a scala comprensoriale, garantendone la fruizione mediante asse viario di appoggio alla rete infrastrutturale di collegamento con i Comuni del comprensorio.

- Individuazione di comparti di ristrutturazione "B14" con destinazioni d'uso miste che, unitamente ai comparti di zona "C" ed ai nuovi nuclei di attrezzature e servizi di uso pubblico, avviino il processo di riqualificazione degli insediamenti periferici.

- Razionalizzazione dell'assetto viario principale e secondario secondo i diversi gradi funzionali.

- Organizzazione del parco urbano attrezzato come sistema integrato alla struttura urbana (zone F.33).

E' nell'ambito di questo quadro generale che il P.P.A. deve fornire le indicazioni di priorità con il naturale convincimento della impossibilità di garantire soluzioni efficaci delle problematiche individuate nel periodo della sua attuazione. Si è pertanto puntato l'obiettivo su tre temi fondamentali:

- gli interventi di adeguamento e potenziamento dei servizi nelle aree più periferiche e che allo stato presentano gravi carenze;

- la promozione di interventi di recupero finalizzata a consentire migliori condizioni di insediamento nelle zone urbane maggiormente degradate, con particolare attenzione a recupero e rivitalizzazione del Centro Storico;

- attivazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e privata secondo le quantità fissate dall'art. 2 della legge 10/77.

CRITERI IN ORDINE ALLE SCELTE LOCALIZZATIVE

DEI COMPARTI DI ESPANSIONE

Fermo restando le scelte programmatiche che saranno oggetto di apposita trattazione nei capitoli che seguono, l'Amm/nc Com/le in ordine ai criteri localizzativi che si è proposto di seguire nella scelta degli interventi da includere nel I° P.P.A. si è orientata nell'utilizzazione quanto più possibile razionale delle risorse economiche, territoriali ed ambientali. In altri termini si è cercato di utilizzare le aree incluse in zone già urbanizzate e comunque inserite nelle aree "a tessuto edificato" e di privilegiare, nei limiti del possibile l'inserimento, delle aree destinate ai nuovi interventi residenziali, da assoggettare alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, individuando quelle meno decentrate rispetto alla struttura insediativa esistente e caratterizzata da una minore frammentarietà della proprietà.

Tale inserimento è stato confrontato con il quadro delle richieste promosse successivamente alla pubblicazione del Documento Programmatico Preliminare. Dalla tabella allegata è possibile evincere, limitatamente ai comparti di espansione del centro urbano, i rapporti percentuali tra la superficie delle aree oggetto di richiesta di inclusione nel P.P.A. e le superfici territoriali dei comparti. Ciò ha consentito di valutare quantomeno la volontà dei proprietari di avviare la formazione degli strumenti attuativi. Inoltre per ogni comparto incluso nel P.P.A. , è stata compilata una scheda che determina i tempi entro cui i proprietari devono dare attuazione ai programmi di intervento edilizio.

39	63.949	5.400	8.4
40	36.240	26.000	71.7
41	30.230	30.230	100.0
42	14.020	2.750	19.6
43	35.915	2.320	6.4
44	26.435	500	2.0
45	30.195	15.540	51.0
46	49.281	10.720	21.7
50	13.960	7.500	54.0
51	63.810	5.600	9.0
52	133.280	43.455	32.0
53	110.045	11.200	10.0
60	291.000	94.473	32.0

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il P.R.G. della Città di Lecce è stato adottato dal C.C. con provv. n.93 del 28-29 aprile 1983. La Regione Puglia approvava inizialmente il P.R.G. con D.R. n.3918 dell'1/8/89 e successivamente dietro richiesta di chiarimenti del Commissario di Governo in maniera definitiva con D.R. n.6649 del 22/11/89.

Al momento lo stato di attuazione dello strumento urbanistico è fermo alle previsioni data la recente approvazione.

Il Comune di Lecce, quali strumenti attuativi per l'edilizia residenziale, pubblica e privata, dispone del piano di recupero per il Centro Storico e del piano di edilizia economica-popolare (P.E.E.P.), oltre ad alcuni piani di lottizzazioni come in apposito capitolo specificati.

Il Comune di Lecce, in applicazione dell'art. 27 della L.S. n.457/78, con delibera C.C. n.1049 del 27/11/78, ha proceduto alla individuazione del CENTRO STORICO quale zona di RECUPERO del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Nell'ambito di tale zona di recupero, con delibera C.C. n.753 del 13/7/82, (resa esecutiva dal CO.RE.CO. con provv. n.57491 del 10/8/82), è stato adottato, quale strumento urbanistico attuativo del P. di F. vigente - il Piano Particolareggiato e di recupero del Settore "D" Rione Giravolte - delimitato dal v.le Gallipoli, v.le O. Quarta, via g. Paladini, via A. Petronelli, via V. Emanuele, via Libertini.

Con delibera C.C. n.107 del 23/7/84 (resa esecutiva con provvedimento n.50683 del 3/9/84), è stato approvato in via definitiva il suddetto Piano Particolareggiato.

Il P.R.G. in vigore adottato nel 1983 recepisce integralmente le previsioni del piano particolareggiato per il Centro Storico.

Il Piano Particolareggiato in particolare individua gli immobili da assoggettare a piani di recupero suddividendo il territorio in n.15 isolati, comprendenti altresì, le zone di intervento I-II-III-IV preferenziali per l'edilizia residenziale pubblica.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO DI RECUPERO - SETTORE "D" - RIONE GIRAVOLTE.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica resi sono stati operanti attraverso il programma di intervento redatto ai sensi della L.S. n.457/78.

Sulla base del programma relativo al I e II biennio L.S. n.457/78, con il finanziamento regionale di L.2.170.000.000 sono stati recentemente ultimati i lavori relativi a n. 6 immobili ricadenti nelle aree individuate dal P. di R. quali preferenziali per l'edilizia residenziale pubblica.

DESCRIZIONE

STATO DI ATTUAZIONE

1) Immobile via R. Caracciolo n.5	Lavori ultimati
2) Immobile via Q. Ennio n.6	" "
3) Immobile via Giravolte n.46/a	" "
4) Immobile via Giravolte n.42/a-44	" "
5) Immobile via M. Basseo/ /Corte Annibaldi	" "
6) Immobile corte Carretti 9-10-11	" "

Alla base del programma relativo al IV biennio L.S. 457/78, con i fondi regionali disponibili L.1.700.000.000 occorre:

A) completare i lavori relativi al seguente immobile:

DESCRIZIONE

STATO DI ATTUAZIONE

1) Immobile via M. Basseo/ S. Venera	lavori in corso di realizzazione
---	----------------------------------

B) procedere all'espletamento delle gare d'appalto dei lavori relativi ai seguenti immobili ricadenti nella zona P. di R.:

DESCRIZIONE

STATO DI ATTUAZIONE

2) Immobile vico Pittaccio 9-10	Progetto approvato si è in attesa dell'accredito dei fondi
3) Immobile vico Pittaccio ang. via Giravolte	Progetto approvato si è in attesa dell'accredito dei fondi
4) Immobile vico Pittaccio 2-4-6	progetto in corso di approvazione

Sulla base del programma predisposto in attuazione della L.R. n.67/88 (che ha rifinanziato la L.S. n.457/78 a meno di un VI biennio) già approvato e con finanziamento in corso di perfezionamento, sono da appaltare i lavori relativi ai seguenti immobili ricadenti nelle zone P. di R.:

IMMOBILE

STATO DI ATTUAZIONE

- | | |
|--|---|
| 1) Via Giravolte, 23-25-29 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 2) Via Giravolte angolo vico Pittaccio | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 3) Via Giravolte, 31-33 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 4) Via Giravolte, 37-41 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 5) Via Giravolte, 40 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 6) Via Giravolte, 42 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 7) Via Giravolte angolo via Personè | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 8) Corte S. Giorgio dei Barliera, 1-2 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 9) Corte S. Giorgio dei Barliera, 3-5-6 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 10) Corte S. Giorgio dei Barliera/c.te dei Gothi | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 11) Corte Anibaldi, 3-4 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 12) Corte Anibaldi, 5-6 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 13) Corte Spinola, 5-7 | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |
| 14) Via Libertini/P.tta duca d'Atene | Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento |

E' da realizzare, inoltre, il completamento del programma di intervento aree P.E.E.P. in corrispondenza delle n. 4 aree progetto definite dal Piano Particolareggiato operante nel settore quali "zone di intervento unitario I-II-III-IV":

DESCRIZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
1) Area-progetto nella zona di intervento unitario 1 isol. 8-9 P. di R.	Programma adottato con delib. di C.C. n.111 del 20/3/90 presa d'atto S.P.D.C. del 22/6/90 n°3839 (pende ricorso in sede giurisdizionale)
2) Area-progetto nella zona di intervento unitario 2 isol. 13-14 P. di R.	" " "
3) Area-progetto nella zona di intervento unitario 3 isol. 1 P. di R.	" " "
4) Area-progetto nella zona di intervento unitario 4 isol. 3-4 P. di R.	" " "

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

STATO DI ATTUAZIONE NELL'AREA DEL CENTRO STORICO ESTERNA AL COMPENSOARIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO SETTORE "D"

Sulla base del programma predisposto in attuazione della L.R. n.67/88, già approvato e con finanziamento in corso di perfezionamento, solo da appaltare, i lavori relativi ai seguenti immobili:

DESCRIZIONE

STATO DI ATTUAZIONE

1) Immobile via F. d'Aragona 17	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
2) Immobile via F d'Aragona, 32-34	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
3) Immobile vico dei Nohi 1	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
4) Immobile corte di Morosini c.te dei Mesagnesi	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
5) Immobile via Bombarde 38	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
6) Immobile via Mogenico angolo p.zza S. Oronzo	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICASTATO DI ATTUAZIONE NELLE AREE INDIVIDUATE QUALI ZONE DI RECUPERO
ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO.

Sulla base del programma di massima predisposto in attuazione della L.R. n.67/88, già approvato e con finanziamento in corso di perfezionamento, sono da appaltare i lavori relativi ai seguenti immobili:

DESCRIZIONE

STATO DI ATTUAZIONE

1) Case minime via Genuino	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
2) Recupero complesso ex Magno	Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento

INTERVENTI SU MONUMENTI O SITI DI INTERESSE COMUNE E RECUPERO
FUNZIONALE DI ATTREZZATURE CIVILI

Oltre agli interventi di edilizia residenziale precedentemente descritti nell'ambito del Centro Storico, sono in corso o comunque programmati interventi di recupero funzionale sui seguenti monumenti e siti di interesse comune:

DESCRIZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
1) Recupero basolato p.zza Duomo e Propilei	- Lavori I Lotto in corso. - Lotti successivi da appaltare dopo il perfezionamento del finanzia- mento
2) Anfiteatro Romano	- I e II lotto già finanziati da appaltare
3) Cattedrale P.zza Duomo cassettonato ligneo	- I lotto completato. - II lotto da appaltare.
4) Castello Carlo V	- Progetto redatto in attesa di - finanziamento
5) Ex Conservatorio S. Anna	- I lotto completato - II lotto finanziato da appaltare - successivo lotto da finanziare
6) Palazzo Turrisi (uffici Pubblici)	- Lavori da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento (fondi L.R.67/88) programma di massima approvato

- 7) Palazzo Adorni - Lavori affidati in concessione all'Amm/ne Prov/le
- 8) Palazzo Vernazza (att. socio-culturali) - Richiesta finanziamento legge reg.le 37/79
- 9) Villa Fulgenzio della Monica - I Lotto lavori completato.
- II lotto da appaltare dopo il perfezionamento del finanziamento
- successivo lotto da finanziare
- 10) Complesso S. Nicola di Mira da finanziare
- 11) Chiesetta di S. Marco da finanziare

P.E.E.P.

Il Comune di Lecce è dotato del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 18/4/1972 n.167.

Tale piano fu approvato con decreti del Provveditore Reg.le alle OO.PP. di Bari n.23426 del 26/9/64 e n.36162 del 2/12/76.

Dopo varie vicende di natura tecnico-amministrativa, al fine di pervenire, ad una utilizzazione più organica delle restanti aree della zona "B" l'Amm.ne adottò un piano plano-volumetrico e di variante al Piano di zona esistente redatto dall'Ing. Cesare Sarno.

Tale provvedimento, approvato con delibera consiliare n.832 del 30/10/78, n.904 del 9/11/78 e n.264 del 10/1/79 fu approvato con delibera di G.R. n.5759 dell'8/10/79, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.9148 del 25/10/79.

Con delibera C.C. n.43 del 13/2/89 è stata approvata una variante di distribuzione plano-volumetrica in attuazione della legge reg.le 167/72 e legge 865/71 art.34 che ha ridistribuito i volumi non ancora sviluppati.

Sulla base del piano plano-volumetrico di cui innanzi si è proceduto ad una rilevazione delle cubature insediabili ed insediate alla data odierna così come risultano dal seguente prospetto:

COMPARTO	FABBRICATI	VOLUME P. di Z.	VOLUME CONCESSIONI	VOLUME EDIFICATO	VOLUME IN COSTRUZ	VOLUME RESIDUO
Ra	1-2-3-4-5-6	120.238,14	112.617,13	112.617,13	-----	7.621,01
Rb	7-8-9	40.937,76	30.620,00	23.705,00	6.915,00	10.317,76
Rc	10-11-12	98.297,88	80.838,97	80.838,97	-----	17.458,91
Rd	13-14-15	73.892,52	66.961,44	66.961,44	-----	6.931,08
Re	16a-16b 18a-18b 19-21-22	170.060,55	158.623,07	118.593,07	40.030,00	11.437,48
Rf	16c-17a 17b-17c 20	84.919,70	68.080,71	68.080,71	-----	16.838,99
Rg	23	54.960,92	54.960,92	-----	54.960,92	-----
T O T A L I		643.307,47	572.702,24	470.796,32	101905,92	70.605,23

E' stato inoltre rilevato che, rispetto alle previsioni di piano, con riferimento ai volumi per l'edilizia scolastica, è ancora da realizzare una struttura scolastica per circa 10.000 mc.

Per i volumi per attrezzature collettive, rispetto alle previsioni di piano che individuavano mc. 245.118, risultano già concessionati mc. 30.000.

L'Amministrazione comunale ha predisposto il nuovo P.E.E.P. già adottato dal Consiglio Comunale, già pubblicato ed in fase di approvazione definitiva da parte del C.C.

Esso si articola in n. 7 comparti autonomi, integrati da un intervento nel Centro Storico individuato nell'ambito del Settore "D" del Piano di Recupero come già descritto.

I sette comparti individuati tra le zone di espansione del P.R.G. sono:

COMPARTO A - via Frigole - Sup. Terr.	=mq.60.000	- ab.insediabili	n.572
COMPARTO B - via De Gasperi -"	" =mq.33.948	- "	" n.304
COMPARTO C - via Pitagora via Abba via A. Moro -"	" " =mq.34.248	-"	" n.237
COMPARTO D - via S.Cesario -"	" =mq.28.200	-"	" n.227
COMPARTO E - v.le Grassi -"	" =mq.69.291	-"	" n.919
COMPARTO F - via Monteroni -"	" =mq.145162,5-	-"	" n.1578
COMPARTO G - borgo Pace via Campi -"	" " =mq.54.252	-"	" n.494
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI			n.4291
=====			=====

Nel comparto P.E.E.P. del settore "D" è previsto l'insediamento di altri 265 abitanti.

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Attualmente nel territorio del Comune di Lecce sono operanti alcune lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/67 n.765, le stesse sono state recepite dal P.R.G. e risultano perimetrare sulle corrispondenti tavole del Piano Regolatore Generale.

Di seguito si riporta l'elenco e la tabella riassuntiva delle previsioni e dello stato di attuazione delle stesse.

PERRONE ALDO E FELICITA

- convenzione atto n.95003 del 17/11/73
reg. a Lecce il 31/12/73 n. 11688

FLAMINIO - STEFANELLI

- convenzione atto n.93775 del 13/7/73
reg. a Lecce il 13/8/73 n. 7263

PATI GIUSEPPE

- convenzione atto n. 465 del 12/5/75
reg. a Lecce il 10/8/75 n. 2259

LICASTRO

- convenzione atto n. 378 registrato
Lecce il 24/5/79 nn. 15224-13400

STATO DI ATTUAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONI

NEL CENTRO URBANO

D I T T A	PREVISIONI LOTTIZZAZ			STATO DI ATTUAZIONE			CAPACITA' RESIDUA		
	N. lotti	superf. fond-mq	cubat. mc.	N. lotti	superf. fond-mq	cubat. mc.	N. lotti	superf. fond-mq	cubat. mc.
PERRONE FELICITA	35	283.184	113.273	20	169.374	64.829	15	113.810	48.444
FLAMINIO STEFANELLI	43	51.009	163.159	38	46.360	148.917	5	4.649	14.242
PATI GIUSEPPE	39	45.916	63.574	29	34.911	54.202	10	11.005	9.372
LICASTRO	31	34.328	90.443	7	14.111	62.764	24	20.217	27.679
							TOTALE MC.		99.737

PIANO A. S. I.

E' vigente nel Comune di Lecce un Piano Regolatore Territoriale dell'agglomerato industriale di Lecce, del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Lecce, ai sensi della Legge 29/7/57 approvato con decreto del Presidente della Regione n. 905 del 3/5/76 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia il 15/5/75 n.23 e P.R. di variante approvato con delibera della G.R. Puglia n.2289 del 18/3/85 e n.160 del 13/1/86.

Lo stato di attuazione e conseguentemente le residue capacità insediative è illustrato nelle planimetrie relative (allegato A).

DIMENSIONAMENTO SETTORE RESIDENZIALE

E LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La necessità di superare per il dimensionamento del settore residenziale l'inconsistenza di elaborazioni puramente quantitative e la contestuale opportunità di uniformare i criteri di dimensionamento degli strumenti urbanistici, ha indotto la G.R. ad emanare, in esecuzione della legge 56/80, apposita deliberazione "Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo".

La validità dei criteri di dimensionamento contenuti nella deliberazione sopracitata trova applicazione nei dimensionamenti dei P.P.A.

Con questi criteri si è in definitiva arrivati a riconoscere che il fabbisogno non è un dato univoco, ma può essere articolato in base a valutazioni che attraverso l'esame della dimensione demografica, della sua proiezione e degli effetti ad essa connessi si accosta al problema del bisogno di alloggi valutando anche la potenzialità dell'offerta del patrimonio edilizio esistente (alloggi sottoutilizzati o non occupati, ecc.)

Tale precisazione che sinteticamente esplicita i contenuti della delibera, attribuisce ai criteri un carattere in qualche modo oggettivo anche se si è reso necessario fare riferimento ad ipotesi non suffragate da studi o da indagini campione.

Le tabelle allegate alla Delibera Regionale n°6320, si riferiscono a due comparti distinti, il primo compreso nelle tabelle dalla n° 1 alla n° 6 riguarda la dinamica demografica che analizza e organizza i dati censuari ISTAT ed i dati anagrafici comunali, il secondo, dalla tabella n° 7 alla tabella n° 11, analizza in base ai dati ISTAT la struttura dell'edificato residenziale esistente.

I risultati delle analisi dei due settori sopracitati si traducono nella schematizzazione della tabella n°12, dove viene effettuato il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale, inteso come calcolo del numero di stanze da costruirsi per perseguire accettabili livelli di affollamento, coabitazione e qualità abitative.

Per la lettura specifica delle tabelle si rimanda all'allegato "Analisi strutturale del territorio".

Si rende opportuno precisare che la proiezione demografica che riveste un ruolo rilevante nel dimensionamento è stata operata considerando 7 anni (e non cinque, corrispondenti al periodo di validità del P.P.A.) computando la costante retrodatazione dei dati esaminati (1 anno) ed il presumibile tempo intercorrente tra la redazione del P.P.A. e la sua reale operatività.

Per definire il dimensionamento del primo P.P.A., i cui criteri e la metodologia verranno appresso esplicitati, si è reso necessario far riferimento al dimensionamento del P.R.G. aggiornandone tutti i dati atteso che sebbene lo strumento urbanistico generale sia stato approvato in tempi relativamente recenti, la sua redazione e conseguentemente i dati di riferimento posti a base del suo

dimensionamento recano la data del 1982. Inoltre il lungo periodo di tempo necessario all'iter di approvazione del P.R.G. ha fatto coincidere la data di scadenza del I P.P.A. (1996) con il termine assunto per il dimensionamento del P.R.G. (1983 - 1997).

Lo stesso dimensionamento del P.R.G. è stato oggetto di precise prescrizioni contenute nella delibera regionale n. 3919/90 di approvazione dello stesso P.R.G.

Tali contenuti ineriscono specificatamente gli indici standards di attribuzione di mc./abitante, abitante/vano, ecc., la cui applicazione ha condotto a risultati pressochè simili a quelli cui si è pervenuti nel dimensionamento del P.R.G., confermandone la loro validità.

Una ulteriore precisazione va adottata in ordine all'univoco utilizzo della tabella n.12 e non anche a quello della tabella n°13, in quanto con la prima si è determinato il fabbisogno complessivo di stanze per l'arco temporale di validità del P.P.A.. Tale riscontro si omologa al criterio del dimensionamento effettuato in sede di redazione del P.R.G., con la seconda si poteva determinare il fabbisogno in termini di abitazioni, valutazione questa, al contrario non omologabile al dimensionamento del P.R.G.

Di fatto con la tabella n°12 allegata alla delibera n.6320 è stato determinato, nel periodo di validità del I° P.P.A. un fabbisogno di stanze pari a 15.846 unità. Con il P.R.G. (cpr Cap. V, pag. 59, relazione al P.R.G.) si determina, all'atto del dimensionamento -1982- nel quindicennio un fabbisogno complessivo pari a 38.582 vani,

dimensionamento questo reso valido nel provvedimento regionale di approvazione del P.R.G.

Il confronto tra il risultato ottenuto con la tabella n°12 sopracitata e quello riveniente dal fabbisogno determinato nel 1982 con il P.R.G., va effettuato tenendo conto dei vani realizzati nelle sole zone B di completamento e nelle aree oggetto di lottizzazione convenzionata dal 1982 ad oggi.

Dall'esame analitico delle concessioni edilizie rilasciate in tale periodo, considerando le volumetrie effettivamente realizzate, è emerso che sono stati edificati mc.618.336 circa, corrispondenti a n°6.183 vani circa.

Risulta evidente che frazionando in tre quinquenni, corrispondenti ad altrettanti P.P.A., il fabbisogno di vani determinato dal P.R.G. (n. 38.582 vani) ricaveremmo la quantificazione dei vani necessari al soddisfacimento di edilizia residenziale per il quinquennio, pari a circa 12.860 vani circa, quantità che si discosta di 3.000 unità dal risultato della tabella 12 precedentemente richiamata.

La differenza di 3.000 vani circa può essere giustificata tanto con il diverso rapporto standards mc./vano adottato nei criteri posti a base del P.R.G. ed in quelli adottati dalla Giunta Regionale quanto con alcune semplici considerazioni sui tempi di approvazione del P.R.G.

Il lungo periodo di tempo intercorso dall'adozione del P.R.G. alla sua definitiva approvazione e l'impossibilità di rilasciare

concessioni edilizie al di fuori delle zone B e nelle lottizzazioni convenzionate secondo le prescrizioni contenute nel P. di F., ha determinato inevitabilmente una compressione della domanda per la realizzazione di volumetria nelle zone di espansione individuate dal P.R.G. solo adottato.

Tale circostanza induce a ritenere opportuno equilibrare tale scompenso operando nel presente P.P.A. una scelta di fondo: programmare nello stesso P.P.A. una capacità volumetrica pari al 55% circa del fabbisogno complessivo stimato nel P.R.G.

Dal calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale effettuato col metodo richiesto dalla delib. G.R. n° 6.320 emerge la necessità di n° 15.846 vani.

Risulta evidente come non possa essere assunto, per le circostanze innanzi richiamate, un fabbisogno che sia il conto aritmetico di quello fissato per il P.R.G.. Pur considerando che il tempo trascorso dall'adozione del P.R.G. all'approvazione del 1° P.P.A. non può essere recuperato semplicisticamente in un quinquennio è altrettanto vero che i fabbisogni di edilizia residenziale si sono andati accumulando in questi 9 anni. Pertanto assumendo come fabbisogno al 1996 quello di 21.220 vani pari al 55% circa di quello fissato dal P.R.G. per il periodo 1983-1997 e detraendo da tale valore quello di 6.185 vani relativo a concessioni rilasciate dal 1983 al 1990 resta un numero di 15.037 vani da realizzare sino al 1996 cioè nel periodo di validità del 1° P.P.A. Tale valore è molto vicino (per

difetto) a quello di 15.846 vani per l'edilizia residenziale determinato con il procedimento introdotto dalla citata delib. G.R. n°6320. In definitiva col I° P.P.A. si propone la realizzazione di 15.828 vani.

Infatti saranno realizzati n° 3.500 nuovi vani con interventi nei tessuti edificati (tali interventi coprono quella parte di fabbisogno nelle zone di completamento già individuate nel dimensionamento del P.R.G.), 5.011 nuovi vani saranno realizzati mediante interventi P.E.E.P. relativi al completamento della zona 167/B (n°720 vani) e al nuovo P.E.E.P. (n°4.291 vani) il cui piano di zona è stato adottato dal C.C. con delib. n° 111 del 20.3.1990, e sarà definitivamente approvato in una prossima riunione consiliare.

Nelle zone B e C libere saranno invece realizzati n° 7.317 nuovi vani.

E' evidente come il numero dei vani delle zone libere risulta così ripartito:

- Interventi P.E.E.P.	n° 5.011 (~41%)
- Altri interventi di edilizia residenziale	<u>n° 7.317 (~59%)</u>
	<u>n° 12.328</u>

Nel dimensionamento degli interventi P.E.E.P. non sono riportati in conto i n° 265 vani previsti da interventi P.E.E.P. nel settore "D" del Centro Storico che pertanto andranno ad aggiungersi ai 5.011 delle zone libere.

Agli interventi nel settore "D" potrà essere dato corso solo dopo che saranno definiti i ricorsi amministrativi pendenti. Ad essi si aggiungono gli interventi di recupero che il Comune sta conducendo nel settore "D" e quelli che potrà realizzare nel settore "A" il cui P.P. e di recupero è nella ultima fase di progettazione.

In definitiva nei tessuti edificati saranno realizzati 350.000 mc. per tenere conto degli standards fissati in sede di approvazione del P.R.G. (80 mc. per la residenza + 20 mc. per la destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze così come previste dal DIM n° 1.444/2.4.68).

Nei P.E.E.P. saranno realizzati n° 5.011 nuovi vani così come individuati nella strumentazione attuativa già adottata ed in fase di approvazione.

Nelle zone B e C libere saranno invece realizzate n° 7.317 nuovi vani cui corrispondono 731.700 mc. per effetto dello standard di 100 mc./ab. così come innanzi definiti. Di essi 41.030 mc. saranno realizzati nei lotti liberi in zona di completamento e la restante parte nei comparti.

Le schede allegate al P.P.A. dettagliano la distribuzione di tali volumi.

INTERVENTI PROGRAMMATI NELL'AMBITO

DEL CENTRO STORICO NEL 1° P.P.A.

Nel quadro generale della distribuzione delle volumetrie insediabili nel I P.P.A. innanzi esplicitato un discorso specifico va fatto in ordine al tema del recupero del patrimonio edilizio esistente, obiettivo questo tra quelli fissati in sede di redazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le previsioni attuative da inserire nel quinquennio di validità del 1° P.P.A. prevedono il soddisfacimento dei seguenti obiettivi di base:

SALVAGUARDIA SOCIALE - da attuarsi tramite interventi di recupero dell'edilizia residenziale pubblica resi operanti attraverso il programma di intervento redatto ai sensi della L.S. n.457/78 e L.R. n.67/88.

In particolare, l'Amministrazione Comunale ha inteso inserire i seguenti interventi:

- 1) Completamento dei lavori già appaltati dell'immobile alla via M. Basseo angolo via S. Venera.
- 2) Espletamento gare d'appalto per i lavori appresso elencati, già finanziati e con progetti in corso di perfezionamento:

- Immobile Vico Pittaccio, 2/4/6
- " Vico Pittaccio, 8/10
- " Vico Pittaccio - Via Giravolte

3) Espletamento gara d'appalto per i lavori appresso elencati con programma di massima già approvato e finanziamento in corso di perfezionamento (fondi regionali L. 67/88)

RECUPERO ABITATIVO (restauro conservativo e strutturale)

- Immobile Via Giravolte, 23/25/29
- " Via Giravolte ang. Pittaccio
- " Via Giravolte, 31/33
- " Via Giravolte, 37/41
- " Via Giravolte, 40
- " Via Giravolte, 42
- " Via Giravolte ang. Personè
- " Corte S. Giorgio Barliera, 1/2
- " C.te S. Giorgio Barliera, 3/5/6
- " C.te San G. Barliera/c.te Gothi
- " Corte Annibaldi, 3/4
- " Corte Annibaldi, 5/6
- " Corte Spinola, 5/7
- " Via Libertini/P.tta D'Atene
- " Via Bombarde, 38

- Immobile C.te Morosini/C.te Mesagnesi
- " Via F. D'Aragona, 17
- " Via F. D'Aragona, 32/34
- " Vico dei Nohi, 1

L'intervento prevede nel suo complesso il recupero abitativo di n. 51 alloggi.

Di questi, le unità immobiliari di più ridotto taglio dimensionale potranno essere destinati:

- n. 11 alloggi a piano terra - coppie anziani
- n. 10 alloggi a p. 1° e/o 2° - giovani coppie

I residui n. 30 alloggi saranno destinati ad alloggi parcheggio.

4) Completamento attuazione del P.E.E.P. nelle zone di intervento unitario I - II - III - IV del Piano Particolareggiato settore "D" rione Giravolte, secondo il programma da finanziare che prevede una spesa di L.3.211.328.508 per il recupero abitativo, L.1.429.846.000 per gli espropri (avverso il quale è stato prodotto ricorso in sede giurisdizionale) oltre a L. 1.947.735.000 per adeguamento urbanizzazioni.

Tutti gli interventi sopra elencati, dal punto 1 al punto 4 ricadono nel perimetro del Centro Storico.

5) Intervento di recupero di edilizia residenziale esterni al perimetro del Centro Storico inseriti nei programmi dell'Amministrazione Comunale del I P.P.A.:

- Immobile Case minime di via Genuino
(ristrutturazione edilizia)
(progetto già approvato e finanziamento
in corso di perfezionamento)

- Immobile Complesso ex Magno / viale
della Repubblica (manutenzione
straordinaria) - (Idem)

Oltre agli interventi precedentemente elencati, l'Amm/ne Com/le ha inteso inserire nel programma la redazione ed approvazione dei piani particolareggiati di due comparti del Centro Storico ed in particolare il comparto "C" ed il comparto "G" così come perimetrati nella tav. E3 in scala 1:1000 del P.R.G.

E' inoltre previsto il completamento del P.P. del comparto "A" settore Chiesa Greca la cui redazione prevede una spesa di L.230.000.000 da finanziare.

Va sottolineata l'importanza dello strumento relativo al comparto "G" per la valenza, peraltro già evidenziata in sede di P.R.G., che lo stesso comparto assume nel rapporto tra il Centro Storico e la "nuova città".

In sede di redazione dello strumento urbanistico dovrà essere tenuto conto delle previsioni progettuali del recupero del Castello di Carlo V di cui al punto seguente.

SALVAGUARDIA FUNZIONALE DEL PATRIMONIO STOTICO-ARTISTICO

Da attuarsi tramite interventi di recupero di monumenti e siti di interesse comune, alcuni dei quali già resi operanti attraverso i finanziamenti di cui agli I.T.C. 1982 e alla L.R. n.37/79.

In particolare è programmato il recupero funzionale dei seguenti immobili:

- Con finanziamento concesso e/o in corso di perfezionamento

- Recupero basolato e propilei P.zza Duomo;
- Anfiteatro Romano;

- Cassettonato Cattedrale Duomo
- Villa Fulgenzio della Monica;
- Ex Conservatorio S. Anna;
- Palazzo Turrisi;

- Ancora non finanziati

- Castello Carlo V;
- Palazzo Vernazza;
- Chiesetta S. Marco;
- Complesso S. Nicola di Mira (completamento);

SALVAGUARDIA FISICO-MORFOLOGICA

Da attuarsi mediante un intervento di "recupero dell'immagine" in corrispondenza degli elementi portanti del tessuto urbanistico-edilizio, per rafforzare la riconoscibilità e la memoria.

In particolare si prevede la realizzazione di:

- Interventi di riqualificazione e arredo urbano che nella prima fase operativa interesseranno i seguenti punti nodali e assi viari principali:

- da P.zza Duomo a P.zza S. Oronzo;
- da P.zza S. Oronzo a S. Croce;
- da Porta Napoli a P.zza Duomo;

e il cui programma prevede: recupero basolato, rimozione elementi

morfologici di contrasto, dotazione di elementi di arredo urbano, controllo sugli elementi di pietra e colore urbano, adeguamento segnaletica e tabelloni, spazi pubblicitari, etc.

- Interventi di restauro architettonico e miglioramento estetico delle facciate, tramite concessione di contributi a fondo perduto ai privati che si impegnano ad attuare il recupero globale degli immobili da attuarsi sulla base del programma predisposto dall'Ufficio Centro Storico e disciplinato da apposito regolamento.

E' prevista inoltre la realizzazione della proposta progettuale "Lecce Riserva del Barocco" che prevede anch'essa interventi di recupero in corrispondenza dei percorsi preferenziali su cui sono attestati i più importanti monumenti del Barocco, oltre che la creazione di una serie di parcheggi interrati da collocare sulla corona esterna del borgo antico.

Per tale programma è da inoltrare richiesta di finanziamento fondi C.E.E.

INTERVENTI NELLE ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PREVISTI NEL I° P.P.A.

I comparti di espansione residenziale da inserire nel I P.P.A. come definiti dal P.R.G. scaturiscono dalle scelte operate dello strumento urbanistico generale, che localizza in quasi tutti i quartieri, i nuovi nuclei di espansione.

L'Amm/ne Com/le inoltre con la delib. C.C. n. 123 DEL 22.1.85 ha individuato nell'ambito di tali nuclei le nuove aree d'intervento per i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ed ha successivamente adottato i P.E.E.P.

Nel programma del I P.P.A. si prevede l'attuazione di tutti i nuovi nuclei di P.E.E.P. e conseguentemente i comparti di area per l'espansione residenziale sono stati scelti in funzione di un "modello di sviluppo" della città che privilegia l'integrazione sociale tra le varie fasce di popolazione.

Viene previsto quindi l'inserimento dei comparti che dalla via del Mare completano la città sino alla via di Merine con l'inclusione dei due comparti di iniziativa pubblica individuati nel P.R.G. e negli elaborati grafici del P.P.A. con i n.17 e n. 21 e che hanno specifica destinazione direzionale pubblica.

Il quadrante Ovest della città è connotato dalla presenza del nuovo ospedale , dallo scalo ferroviario, importanti funzioni che hanno valenza sovracomunale, e dai nuclei P.E.E.P. di viale Grassi e via S. Cesario; intorno ad essi si realizza un'aggregazione di

comparti residenziali e servizi tendente alla riqualificazione di questa parte della città caratterizzata da un tessuto edificato alquanto sconnesso.

In questo quadro, valenza prioritaria assume il ruolo del comparto n.14, per consentire la sistemazione e realizzazione di attrezzature nelle aree retrostanti la zona ferroviaria dell'attuale stazione.

Il comparto P.E.E.P. di Borgo Pace verrà integrato da un comparto a destinazione residenziale sulla via D'Aurio e da comparti a destinazione produttiva lungo la via delle Anime.

Una precisazione va fatta in merito a due comparti periferici individuati dal P.R.G. con i NN. 1 e 2. Per questi comparti caratterizzati dalla presenza consistente di costruzioni abusive realizzate, si prevede la redazione del P.P. ed il rilascio delle concessioni edilizie.

Inoltre nell'ambito del tessuto edificato sono state individuate e numerate le zone classificate, dal P.R.G., zone "B", "C" e le zone "D" (direzionali, commerciali e miste ancora libere). Per queste aree, incluse nel P.P.A., sono state redatte le schede esplicative degli interventi consentiti.

Ad ogni buon fine si riporta l'elenco delle zone B libere inserite nel I P.P.A.:

N°	ZONE	SUPERFICIE
3/B	B/13	4.000
5/B	B/13	6.160
6/B	B/13	7.830
7/B	B/13	6.285

Gli interventi nei tessuti edificati del C.U. e della località Villa Convento sono compresi nella quota di volumetria pari a mc.350.000.

Le zone classificate C4 "residenziali urbane periferiche" dal P.R.G. comprendono ampi comprensori, già classificati dal previgente P. d. F. come "ville in parco", oggetto di piano di lottizzazione operante (lott. Perrone).

Per queste zone tutte inserite nel I P.P.A. secondo le norme di attuazione del P.R.G., si prevede la redazione dello strumento urbanistico attuativo.

In particolare per la zona C4 della via Monteroni, in considerazione dell'ampiezza del comprensorio, sono stati definiti gli ambiti del P.di L. indicandoli con le lettere I, L, M. N

Per questa e per tutte le zone C4 si precisa che il P. di L. relativo ai vari comparti di zone C4 dovrà prevedere il coordinamento delle urbanizzazioni primarie con i lotti già edificati.

La cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria dovrà riguardare nuove volumetrie insediate all'interno di ciascun comparto.

Per i comparti esterni al Centro Urbano il P. di L. dovrà prevedere che i lottizzanti realizzino a proprio carico non solo le utenze primarie all'interno del comparto ma anche a totale loro carico l'allacciamento alle utenze cittadine previo prolungamento e potenziamento delle stesse senza alcun onere per l'Amm/ne Com/le.

Per le sole reti di fognatura, qualora ciò sia consentito dalle norme sanitarie, potrà essere previsto lo smaltimento attraverso impianti depurativi.

CONTENUTO DELLE SCHEDE TECNICHE

Le schede esplicative per gli interventi consentiti contengono:

- Il numero d'ordine;
- Il tipo di zona omogenea - la tipizzazione trova riscontro nelle singole tavole di P.R.G.
- il numero di comparto così come indicato nell'apposito elaborato grafico tav. N, allegato al P.P.A.
- modalità di intervento
- termine di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, se prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.
- opere di urbanizzazione primaria
- opere di urbanizzazione secondaria
- quantificazione della superficie territoriale, della superficie fondiaria e della volumetria insediabile nel I P.P.A.

TABELLA DEI COMPARTI DI ZONE RESIDENZIALI E/O ESPANSIONE

E DA RISTRUTTURARE INSERITI NEL I° P.P.A.

Di seguito si riporta l'elenco dei comparti residenziali di espansione e residenziali da ristrutturare inseriti nel I P.P.A.:

COMPARTO	ZONA	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI CON IL I° P.P.A.
N. 1	C3	-----
" 2	C3	-----

" 10	C1 - C2	782/ab.
" 16	C1 - C2	968 "
" 24	C3	329 "
" 27	C2	546 "
" 29	C2	231 "
" 30	C1	150 "
" 31	C1	175 "
" 32	C3	303 "
" 33	C3	153 "
" 35	C1	651 "
" 36	C1 - C3	456 "
" 41	C2	396 "
" 45	C2	372 "
" 49	B14	260 "
" 50	C4	56 "
" 51	C4	159 "
" 52	C4	220 "
" 60	C4	700 "
Lotti liberi in zona "B"		410 "

OBIETTIVI PROGRAMMATICI PER LE AREE

A SERVIZI ED ATTREZZATURE

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel periodo di validità del I P.P.A. nel settore dei servizi ed attrezzature pubbliche possono essere sinteticamente elencati come appresso:

- 1) Completamento definitivo delle opere di urbanizzazione primaria in fase di realizzazione sulla base di progetti già appaltati.
- 2) Completamento definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria in fase di realizzazione sulla base di progetti già appaltati.
- 3) Espletamento delle gare di appalto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative a progetti già approvati.
- 4) Acquisizione al patrimonio comunale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione gratuita nell'ambito dei piani di lottizzazione convenzionata inseriti nel I P.P.A.
- 5) Progettazione ed attivazione delle procedure di esproprio inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito dei tessuti edificati strettamente necessarie a rendere funzionali i comparti destinati a nuova espansione.
- 6) Progettazione ed attivazione delle procedure di esproprio inerenti le aree ubicate nel I P.P.A. relative ad opere di urbanizzazione secondaria.

Gli obiettivi sopra elencati mirano sostanzialmente al soddisfacimento dei fabbisogni derivanti dall'incremento di popolazione insediabile nel I P.P.A. e diretta conseguenza delle volumetrie inserite nello stesso P.P.A.

Il non avere contemplato nella programmazione il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi relativi alla popolazione già insediata è riconducibile al complessivo restringimento delle fonti di finanziamento sia regionale che statale che hanno influito sull'abbattimento della soglia delle capacità di indebitamento degli Enti locali.

Tale circostanza ha comportato la scelta di privilegiare la realizzazione di quelle opere e servizi per i quali è previsto il concorso dei privati per l'evidente motivo che diversamente l'onere per la pubblica Amm/ne sarebbe eccessivamente gravoso se non impossibile.

Quanto sopra riportato si riferisce alle aree a servizi e attrezzature di uso pubblico a livello di quartiere, esiste però la necessità di inserire nell'ambito del P.P.A. la realizzazione di alcune infrastrutture a scala sovracomunale, ciò con specifico riferimento alle attrezzature di seguito riportate

1) - Attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico comprendenti servizi anonari distributivi per grossisti e nuovo mercato in attuazione alle previsioni del P.R.G. che tra l'altro prescrive destinazioni d'uso diverse per le aree attualmente destinate ai mercati generali (comparto di zone F31/F30 alla via Novoli).

- 2) - Attrezzature per il centro fieristico ed il mercato settimanale da coordinare con le aree destinate al "Centro Mediterraneo di Cultura" oggetto di concessione edilizia in deroga e di variante allo strumento urbanistico generale (comparto 21).
- 3) - Comparto n.14 comprendente la nuova stazione, il terminal delle autocorriere, le aree a parcheggi, il complesso alberghiero direzionale commerciale e la zona FZ4 , nella quale è compreso il Ninfeo delle Fate da restaurare e recuperare.
- 4) - Comparti di zona F33 destinati a parchi urbani.
- 5) - Comparto n. 17 con aree a destinazione direzionale-commerciale e terziaria integrata da aree attrezzate a parco urbano, realizzando l'assetto urbanistico dell'intera zona definita dal comparto 21 e dal Centro Mediterraneo di Cultura.
- 6) Comparto di attrezzature direzionali destinato agli uffici universitari che unitamente agli altri interventi ricadenti nel Centro Storico contribuirà al potenziamento delle strutture universitarie.

Per la realizzazione delle opere infrastrutturali sopra dette nel quinquennio di validità del P.P.A. si dovrà provvedere alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi, alla approvazione dei progetti e alle procedure di acquisizione al patrimonio pubblico delle aree necessarie alla loro realizzazione.

ANALISI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI

L'analisi puntuale effettuata sulla localizzazione, consistenza e funzionalità delle attrezzature esistenti nel territorio comunale al 1990 (cfr Documento Programmatico Preliminare al P.P.A.) ha consentito una visione generale delle stesse anche in riferimento alla loro effettiva utilizzazione.

Dall'analisi dei dati ottenuti dalla rilevazione dello stato attuale sono emerse diverse indicazioni, che confrontate con i bacini teorici di utenza e di fruizione delle singole attrezzature hanno consentito la valutazione e le conseguenti proposte per il soddisfacimento del fabbisogno nei vari settori.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

In questa fase sono state prese in esame le scuole e le strutture edilizie scolastiche e più precisamente:

- Asilo Nido
- Scuola Materna
- Scuola Elementare
- Scuola Media Inferiore

Dalla tabella di seguito riportata si evince il numero dei bambini da 0 a 13 anni al 1990, l'utenza per fasce di età corrispondente ai vari gradi di istruzione e le carenze individuate:

2.839 bambini	0 - 3	anni	nido
5.445	"	4 - 6	anni materna
8.650	"	6 - 10	" elementare
5.420	"	11 - 13	" media

grado istruz.	N. bamb. al 1990	coefficiente di rd	utenti al 1990	N. sez.		student soddisf	studenti insoddisf	carenze
				att.esist. pubbl/priv.				
As.Nido	2.839	0,4	1.087	22	19	352+304	656	13asili
Materna	5.445	0,7	3.811	75	44	2250+1320	241	2scuole 8 sez.
Element	8.650	1,0	8.650	200 s	39	5000+975	2.675	9scuole 107 sez
Media	5.420	1,1	5.962	173 s	12	4325+300	1.337	5scuole 53 sez.

In questo quadro, come già detto, non può non tenersi in conto la situazione generale delle fonti di finanziamento che per effetto del restringimento delle stesse, non consente di pensare concretamente ad un riequilibrio totale dei settori carenti, nel periodo di attuazione del P.P.A.. Va comunque sottolineato che la lettura dei contenuti nella tabella è riconducibile ad esigenze meno pressanti, considerando ad esempio che l'effettivo assorbimento del numero di alunni per sezione è superiore nella realtà e per motivi diversi da quelli strettamente connessi all'operato della Pubblica Amministrazione.

Queste ragioni hanno indotto quindi ad operare la previsione del P.P.A. mirate prioritariamente al soddisfacimento dei fabbisogni rivenienti dalla domanda insediativa e dall'incremento di popolazione nel periodo in esame.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI

DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Per la determinazione dei fabbisogni di attrezzature da destinare all'edilizia scolastica, si è calcolato, per le ragioni accennate nel

precedente paragrafo, l'incremento derivante dalla crescita della popolazione in età scolare (scuola dell'obbligo) residente, dal 1990 al 1997:

POPOLAZIONE SCOLASTICA

AL 1990

< 6 = n° 8.240 bambini

6 ÷ 10 = n° 8.650 "

11 ÷ 13 = n° 5.420 "

TOT. Pop. = n° 22.354 bambini

POPOLAZIONE SCOLASTICA

AL 1997

< 6 = n° 8.957 bambini

6 ÷ 10 = n° 9.353 "

11 ÷ 13 = n° 5.855 "

TOT. POP. = n° 24.183 bambini

L'incremento della popolazione scolare dal 1990 al 1997, compresa dai 3 ai 14 anni risulta di 1.829 unità suddivise come di seguito per fasce di età corrispondenti ai diversi gradi di istruzione:

< 4 anni (asilo) = n° 176 bambini

4 ÷ 6 anni (materna) = n° 515 bambini

6 ÷ 10 anni (elementare) = n° 703 bambini

11 ÷ 13 anni (media) = n° 435 bambini

per l'utenza così determinata corrisponde un fabbisogno di aree per servizi scolastici pari a mq. 45.442 da destinare in ragione di:

- mq. 6.000 per asili (176 unità : 50 unità per asilo) = 4 asili *(dim. ai sensi della L.R. 3/3/73)
- mq. 13.500 scuola materna (515 unità : 30 unità per sez.) = 18 sez. x 750 mq./sez. *(dim. ai sensi del D.M. 18/12/75)
- mq. 17.010 scuola elem. (703 unità : 25 unità per sez.) = 28 sez. x 567 mq./sez.
- mq. 8.925 scuola media (435 unità : 25 unità per sez.) = 17 sez. x 525 mq./sez.

INDIVIDUAZIONE DELLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE PREVISTE NEL P.P.A

Per il soddisfacimento del fabbisogno innanzi determinato si prevede, nel periodo di validità del P.P.A., la realizzazione delle seguenti attrezzature scolastiche:

ASILO NIDO

La determinazione quantitativa, per questo tipo di servizio, va rapportato anche all'effettiva domanda da parte della popolazione e perciò non esattamente valutabile, tenuto conto che nel quadro della realtà sociale della città spesso prevalgono soluzioni alternative legate a fattori culturali ed alla struttura dei nuclei familiari. Si realizzeranno pertanto i lavori necessari al completamento di quattro edifici i cui lavori risultano sospesi per mancanza di fondi, per ricorsi pendenti presso il T.A.R. per motivi di natura contrattuale o legati all'occupazione dei suoli:

- Edificio via Cuoco;
- Edificio 167/B;
- Edificio via Cimarosa;
- Edificio via De Gasperi;
- Edificio nell'ambito del comparto n. 29;

SCUOLA MATERNA:

Come già evidenziato nelle tabelle analitiche relative ai fabbisogni di attrezzature per questo tipo di servizi l'attuale dotazione di scuole materne necessita di ulteriori dotazioni che vanno ad aggiungersi ai futuri fabbisogni derivanti dalla crescita demografica.

Pertanto, pur nel limite imposto dalle ristrettezze dei finanziamenti si è previsto il completamento di tre edifici, i cui lavori sono al momento sospesi per carenza di disponibilità finanziaria e la realizzazione di altre quattro strutture.

In particolare le localizzazioni sono state così individuate:

- Edificio via S. Pietro in Lama, comparto n. 41;
- Edificio via Merine, comparto n. 29;
- Edificio via Cecere;
- Edificio via Rudiae (completamento);
- Edificio Zona Pati (completamento);
- Edificio via Pappacoda (completamento);
- Edificio in località Villa Convento

SCUOLA ELEMENTARE

Questo settore dell'edilizia scolastica presenta carenze rilevanti anche per la tipologia di alcune strutture esistenti, si è per questo motivo prevista la realizzazione di un numero di servizi maggiore di quello valutato in ragione della utenza futura per un totale di 50 sezioni.

Le attrezzature da realizzare sono state previste come di seguito:

- Edificio lott. Pati (completamento);
- Edificio via S. Cesario, comparto n. 26;
- Edificio via Merine, comparto n. 30;

SCUOLA MEDIA

Le previsioni nell'ambito di questo settore si concretizzeranno con la realizzazione di due grossi edifici per un totale di 30 aule, gli stessi sono stati localizzati come di seguito:

- Edificio 167/A;
- Edificio via Monteroni, comparto P.E.E.P. n. 11;

**METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI DI
ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE**

Analogo criterio è stato adottato per determinare i fabbisogni di aree a servizi di uso pubblico a livello di quartiere, pertanto da un incremento della popolazione residente dal 1990 al 1997 pari a + 8.436 abitanti (popolazione residente al 1990 = n° 102.253 - popolazione residente prevista al 1997 = n° 110.689) scaturisce un fabbisogno di aree distinto per tipo di attrezzatura pari a:

- Popolazione residente al 1990 = n° 102.253
- Popolazione residente prevista al 1997 = n° 110.689

Incremento previsto della popolazione residente dal 1990 al 1997 pari a n° 8.436 abitanti.

ZONE F 12 - Aree per attrezzature di interesse comune

- Incremento della popolazione = ab. 8.436 x 2,5 = mq. 21.090 da reperire di cui mq. 4.895 nelle zone B di completamento

ZONE F 13 - Aree per attrezzature religiose

- Incremento della popolazione = ab. 8.436 x 1 = mq. 8.436 da reperire di cui mq. 1.958 nelle zone B di completamento

ZONE F 14 - Aree per verde attrezzato

- Incremento della popolazione scolastica (scuola dell'obbligo) dal 1990 al 1997 = ab. 1.829 x 5 = mq. 9.145 da reperire

ZONE F 15 - Aree per verde sportivo

- Incremento della popolazione = ab. 8.436 x 5 = mq. 42.180 da reperire di cui mq. 9.788 da reperire nelle zone B di completamento

ZONE F 16 - Aree per parcheggi

- Incremento della popolazione = ab. 8.436 x 3 = mq. 25.308 da reperire di cui 5.927 da reperire nelle zone B di completamento

INDIVIDUAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE URBANO PREVISTE NEL P.P.A.

Individuati i fabbisogni derivanti dall'incremento della popolazione e tenuto conto del peso insediativo del settore residenziale nel prossimo quinquennio, sono stati previsti i seguenti interventi nell'ambito delle destinazioni del P.R.G.:

ZONE F 12

N. 24 - Comparto P.E.E.P. n. 26	mq. 6.445	mercato Settelacquare II Lotto
N. 23 - Centro Sociale 167/B	mq. 7.785	
N. 20 - Via Pappacoda	mq. 2.400	(mercato)
N. 14 - Area ex Caserma Massa	mq. 2.130	(mercato)

ZONE F 13

N. 26 - Trav. via De Pace (Comp. 26) mq. 6.605

ZONE F 14

N. 28 - Aggreg. Giov. Zona Calidò mq. 4.650

N. 29 - Area attrezzata aggr.
giov. quart. Ferrovia mq. 4.000

N. 21/22 - Attrezz. sportive S. Rosa mq. 8.300

N. 16 - Aggreg. giovanili Leuca mq. 15.725

N. 41 - Zona Fondone mq. 6.500

ZONE F 15

N. 11 - Aggreg. giovanili Borgo S. Nicola comparto 1
(intervento già finanziato con mutuo Cassa
DD.PP. su contributo regionale) mq. 13.990

N. 13 - Impianto Sport. Polivalente 167/A (intervento
da finanziare con mutuo Cassa DD.PP. o altro
istituto su contributo regionale) mq. 14.876

N. 12 - Impianto sportivo polivalente v.le Stadio
167/B mq. 24.600

N. 15 - Impianto sportivo polivalente v.le Grassi
(Comparto 35) mq. 13.600

N. 38 - Impianto sportivo polivalente via Cuoco mq. 18.400

N. 39 - Impianto sportivo polivalente via Vecchia
Cavallino mq. 13.500

N. 40 - Impianto sportivo polivalente via Merine
(Comparto 16) mq. 16.980

Sono inoltre state inserite nel programma quinquennale delle aree a servizi come di seguito elencate, in esse è consentito l'intervento costruttivo ai privati, fermo restando quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. condizionate alla convenzione allegata alle norme del P.P.A. ed al contenuto delle schede tecniche. Solo per l'attrezzatura contraddistinta con il n. 14 non è stata redatta la scheda in quanto trattasi di un edificio esistente il cui intervento sarà oggetto di concessione edilizia convenzionata e non di P.P..

Per queste aree sono pervenute le istanze di inserimento nel P.P.A. da parte dei proprietari e la proposta di realizzazione delle attrezzature:

ZONE F 12

N. 32 - Via A. Moro	mq. 5.515
N. 37 - Via San Pietro	mq. 3.250
N. 35 - Via Cicolella	mq. 3.610
N. 14 - Via Orsini Ducas	mq. 3.620

ZONE F 14

N. 31 - Via Milizia	mq. 1.600
N. 44 - Via Sandalo	mq. 5.715

ZONE F 15

N. 34 - Zona località Fondone	mq. 21.472
-------------------------------	------------

ZONE F 21

N. 30 - Zona Piazza Palio mq. 5.705

ZONE F 24

N. 42 - Via San Pietro in Lama mq. 7.000

ZONA F 27

N. 33 - Via A. Moro mq. 8.445

N. 36 - Via S. Cesario mq. 20.685

- V.le Grassi
(comparto n.14) mq. 13.270

- Via Adriatica
(comparto n.67) mq. 64.875

PREVISIONI ATTUATIVE DI COMPARTI PER AREE A DESTINAZIONI

DI SERVIZI INSERITI NEL P.P.A.

Nel quadro generale della programmazione di aree a servizio di rilevanza territoriale, l'Amm/ne Com/le ha inteso programmare, nel periodo di validità del I°P.P.A., la redazione degli strumenti urbanistici attuativi dei seguenti comparti:

- Comparto destinato dal P.R.G. ad impianti tecnologici di servizio pubblico, comprendente aree destinate a servizi anonari per grossisti e per il mercato generale.
- Comparto n. 21 destinato alle attrezzature per il centro fieristico ed il mercato settimanale. Il P.P. dovrà tener conto delle contigue aree destinate al "Centro Mediterraneo di Cultura" il cui progetto è stato approvato in variante allo strumento urbanistico generale con la prescrizione fatta dalla G.R. in sede di approvazione della tangenziale est e del Centro Mediterraneo di Cultura fa obbligo al Comune di provvedere a predisporre una ulteriore variante al P.R.G., per quanto attiene le aree contermini all'insediamento in questione, al fine di razionalizzare e precisare sia la roming delle stesse con eventuale verifica degli standards, e sia il relativo tessuto viario che dovrà essere opportunamente raccordato alla restante viabilità di previsione eliminando i tronchi viari a fondo cieco ipotizzati con la variante di che trattasi
- Comparto n. 14 con aree a destinazione direzionale-commerciale e la nuova destinazione del terminal ferroviario.

Per questo comparto da assoggettare a P.P., si darà attuazione limitatamente alle zone a destinazione D5 ed F24.

- Comparto n. 17 destinato a terziario produttivo sia pubblico che privato, in cui secondo il dettato delle N.T.A. è possibile da parte di privati realizzare le attrezzature.

Per tale comparto l'onere delle urbanizzazioni primaria e secondaria sarà a carico dei privati.

- Comparto n. 13 destinato dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche di carattere urbano (uffici, centri culturali, attrezzature commerciali), centri sociali, mercato e comunque servizi di quartiere.

- Comparto n. 63 lungo la via Arnesano le cui destinazioni di zone F24 - F27 - D5 consentiranno la realizzazione di attrezzature e strutture universitarie che connesse all'adiacente centro C.N.R. programmato dall'università potenzierà la struttura universitaria.

Per alcuni di essi è prevista, nella spesa occorrente (cpr relazione finanziaria), l'acquisizione delle aree.

Una nota in merito ad un progetto che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, nella consapevolezza dell'impossibilità di assumere l'impegno finanziario che comporta, condizionando quindi il programma operativo al conseguimento dei finanziamenti, riguarda il progetto per l'Area Archeologica di Rudiae.

Per questo progetto è stata riproposta istanza di finanziamento alla Regione Puglia per una spesa iniziale di L. 370.000.000 che rappresenta il 1° lotto di un progetto generale finalizzato al restauro, sistemazione e fruizione del Parco Archeologico di Rudiae.

PARCHI ATTREZZATI

Le previsioni di P.R.G. individuano le aree destinate a parco urbano come sistema integrato alla struttura urbana. Il P.P.A. prevede l'attuazione di alcune di queste aree, in ragione della ubicazione che assume particolare valenza ai fini della riqualificazione degli ambiti più ampi in cui sono inseriti. Sono stati inseriti nel programma di zona F33 i seguenti comparti:

- Comparto N. 64 - comprendente la zona F33 (Torre di Belloluogo) che si sviluppa intorno all'area cimiteriale;
- Comparto N. 58 - il perimetro comprende una parte del più ampio comprensorio individuato lungo la via vecchia Carmiano;
- Comparto n. 65 - zona F33 in località Borgo S. Nicola per il quale esiste già il progetto.

E' stata prevista altresì l'attuazione delle zone classificate dal P.R.G. F36 "Attrezzature sportive private" ritenendo che la realizzazione di queste attrezzature, seppure a carattere privato possa concorrere a migliorare la dotazione di tali servizi. In particolare si fa riferimento al comprensorio lungo la via Quattro Finite ed a quello relativo ad una attrezzatura sportiva esistente ubicato verso la via Monteroni.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'analisi condotta sullo stato di attuazione delle infrastrutture a rete esistenti sul territorio comunale ha evidenziato la necessità di prevedere prioritariamente il completamento ed il potenziamento delle reti nella zona già edificata e la realizzazione di alcune strade e relative infrastrutture a rete necessarie a garantire l'integrazione funzionale dei nuovi nuclei di zona di espansione residenziale con i comparti già urbanizzati.

Di seguito si riportano elencate le strade di nuova realizzazione previste nel I° P.P.A.:

CENTRO URBANO

- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| A) | 1) Strada mediana dal viale dello Stadio (prolungamento via Marinosci) agli attuali svincoli della superstrada per Brindisi | ml. 2.500 circa
mq. 40.000 " |
| I) | 2) Strada in sostituzione per rettifica di via delle Anime | ml. 1.100 circa
mq. 17.600 " |
| C) | 3) Strade di collegamento tra via Merine e via A. Moro | ml. 1.300 circa
mq. 3.800 " |
| C) | 4) Strada da via Cecere all'inizio della strada esterna per l'aeroporto turistico di S. Cataldo | ml. 1.100 circa
mq. 2.200 " |
| H) | 5) Strada da via Monteroni a via Vecchia Carmiano | ml. 1.400 circa
mq. 2.800 " |

F)	6) Rettifica e prolungamento di via Vecchia S. Pietro in Lama sino al raccordo per l'ospedale civile	ml. 1.500 circa mq. 24.000 "
G)	7) Da viale Grassi a via Lequile (uffici postali)	ml. 500 circa mq. 14.000 "
E)	8) Strada di appoggio comparto n. 38 perpendicolare a via L. Carluccio	ml. 160 circa mq. 1.920 "
D)	9) Strada tangente al comparto n° 17 dalla via di Merine alla Superstrada per Maglie	ml. 650 circa mq. 11.000 "
B)	10) Potenziamento ed allargamento sede stradale per un tratto di via Vecchia Frigole	ml. 630 circa mq. 1.260 "

Si prevede inoltre il completamento e la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel Centro Urbano e nel territorio extraurbano progettate, finanziate ed i cui lavori sono in corso:

- 1) **Opere di urbanizzazione primaria delle aree destinate a P.E.E.P. - 167/b Fognatura e acquedotto. (Lavori in corso)**
 - 2) **Lavori di sistemazione strade interne alle marine. (Lavori in corso)**
- Frigole - dall'idrovora alla prov.le Frigole lungomare Torre Chianca

**3) Lavori di sistemazione e manutenzione
strade interne. (Lavori in fase di ultimazione)**

- Via Medaglie d'Oro
- Via Gidiuli
- Via IV trav. a destra di via Merine
- Via Gaetano Giancane
- I trav. a sinistra di via S. Cesario
- Traversa tra via Persano e via Valletta
- Via Pistoia e traversa
- Piazzale Cuneo
- Traversa a destra del prolungamento di via Calore
- Piazzale lato nord scuola via Bari
- Strada lato est scuola via Bari
- Passaggio pedonale pressi aula bunker
- Viale Grassi
- Via Vecchia Frigole

**4) Riattamento strade interne e parcheggi
(Lavori in corso di esecuzione)**

- Via S. Lazzaro
- Via De Rosis
- Trav. via Monteroni
- Via I. Adriano
- Via del Mare
- Via S. Lazzaro
- Via 95° Rgt. Fanteria
- Via Bacile
- Via 47° Rgt. Fanteria
- Via 140° Rgt. Fanteria
- Via C. Battisti
- Via Maccagnani
- Via XXV Luglio

**5) Sistemazione strade esterne
(Lavori in fase di ultimazione)**

- Via Schipa - dalla S.S. 543 Lecce/S. Cataldo alla via Vecchia S. Cataldo
- Via Piaggia
- Via Malaspina dalla S.S. 543 Lecce/S. Cataldo all'ingresso Villa Dario
- Vicinale Barrere - dalla via Lecce/Torre Chianca pressi masseria Caraccine

- Camping "Solicara" dalla prov.le Lecce/Torre Chianca
- Via masseria Gelsi - dalla prov.le Lecce/Torre Chianca
- Dalla strada per l'ospedale V. Fazzi tratto parallelo alla S.S. 101 Lecce/Gallipoli

6) Progetto per l'ampliamento della rete fognante nera
(Lavori eseguiti dall'E.A.A.P. ed in fase di ultimazione)

- Tratti di vie da denominarsi
- Via Fortore
- Via Reno
- Via Isarco
- Via San Nicola
- Via Sangro
- Via Aniene
- Via Cecina
- Via Tagliamento
- Via Rubicone
- Via Ticino
- Via Metauro
- Via Ombrone
- Via Taro
- Via Sandalo
- Via Trebbia
- Via Sesia
- Via S. Dronzo fuori le mura
- Via Panaro
- Via Secchia
- Via Trifone Nutricati
- Via Giammatteo
- Collettori A/B/C
- Via Tanaro

7) Ampliamento pubblica illuminazione vie del Capoluogo
(Lavori appaltati e di prossima esecuzione)

- Quartiere Rudiae (S. Pio)
- Quartiere Ferrovia

LAVORI FINANZIATI E DA APPALTARE

- 1) Opere di urbanizzazione primaria
(completamento viabilità) 167/B
(mutuo in fase di erogazione)

- 2) Sistemazione e manutenzione strade
interne comunali IV Lotti da
L. 500.000.000 - (in fase di espletamento
gara d'appalto)

I LOTTO

- Via Oglio
- Via Velino
- Via Montone
- Via Tanaro
- Via Trebbia
- Via Panaro
- Via Ombrone
- Via Metauro
- Via Secchia
- Via Taro
- Via Rubicone
- Via Ticino
- Via Cecina
- Via Aniene
- Via Sangro
- Via Reno
- Via Fortore
- Via Isarco
- Via Sasso
- Via Sinni
- Via Calore
- 1a trav. dx via Calore

II LOTTO

- Via G. Gigli
- Via L. Tinelli
- Via V. Pagano
- G. Papini
- G. Comi
- Via T. Fiore
- Via U. Saba
- Via R. Canudo
- 1a trav. dx via Merine

III LOTTO

- Via Malecore
- Via Andriani
- Via B. Rossi
- Via E. Valentini
- Via E. Lupinacci
- Via G. Manzo
- Via A. Lucrezi
- Via Cepolla
- Via D'Arpe
- Via Nocco
- Via Parlangei
- Via E. Indraccolo
- Via Castiglione
- Via F. Donno
- Parallela via Donno
- Via C. Salerni
- Via F. S. Candido
- Via G. Re
- Via G. Tarantino
- Via B. De Rinaldis
- Via Gagliardo
- Via Grimaldi

IV LOTTO

- Via G. Ghezzi
- Via M. Viterbo
- Via A. Biasco
- Via A. D'Andrea
- Via C. Rebora
- Via M. Moscardino
- Via A. Daniele
- P.tta A. palazzeschi
- Via V. Vacca
- Via Casotti
- Via G. d'Otranto
- Via V. Veneto
- Via Sicilia
- Via Pantelleria
- Via G. C. Palma

3) Strade interne al Centro Storico **(mutuo in fase di erogazione)**

- Via Matteotti
- Via Rubichi
- P.zza Castromediano

- P.zza Riccardi
- Via Umberto I
- Via F. D'Aragona
- Via A. Grandi
- Via dei Perroni

- 4) **Cavalcavia sulla traversa alla via Novoli-Lecce (mutuo in fase erogazione)**
- 5) Progetto di strade interne e piste ciclabili (D.R. di finanziamento dell'opera - progetto in fase di elaborazione)
- 6) Ampliamento pubblica illuminazione vie del Centro Urbano (mutuo già concesso - in fase di espletamento gara d'appalto)
- 7) Ampliamento pubblica illuminazione litorale (esiste promessa di contributo)

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'Amministrazione ha inteso inserire nel programma quinquennale, oltre alle opere di nuova realizzazione come esplicitate nel capitolo "Individuazione delle attrezzature", il completamento e la realizzazione delle seguenti opere già programmate e finanziate ed i cui lavori sono in corso:

- 1) Lavori di ristrutturazione della Villa Comunale. (lavori I° lotto in corso di esecuzione)
- 2) Mercato Settelacquare, I° lotto - lavori in corso.
- 3) Sistemazione a verde attrezzato area compresa tra la via M. di Lecce ed il complesso ex Magno (lavori in fase di ultimazione)

- 4) Asilo nido zona 167/B
- 5) Asilo nido via Cimarosa
- 6) Asilo nido via Cuoco
- 7) Scuola materna via Vecchia Frigole (3 sezioni)
- 8) Completamento Istituto Professionale Industria ed Artigianato lavori appaltati
- 9) Costruzione Centro Sociale in zona 167/A, Via Avellino
(mutuo concesso - lavori in corso)
- 10) Mercato San Cataldo (mutuo concesso - per l'affidamento dei lavori si attende l'approvazione regionale della nuova localizzazione)
- 11) Ammodernamento darsena S. Cataldo (attr. a carattere urbano)
(esiste adesione di massima da parte della Cassa DD.PP.)
- 12) Lavori di ristrutturazione del Teatro Paisiello (attr. a carattere urbano) Lavori in corso ed in fase di ultimazione.
- 13) Costruzione nuovo Liceo Artistico - II lotto lavori appaltati e da consegnare. - Completamento I° lotto, lavori da affidare.

OPERE PROGETTATE ED IN ATTESA DI FINANZIAMENTO

Si tratta di progetti a vario livello già approvati per i quali si è in attesa di finanziamento e la cui realizzazione non trova capienza nel presente programma.

- 1) Lavori di ripristino e ristrutturazione della parte di proprietà comunale dell'Istituto per ciechi A. Antonacci.
- 2) Realizzazione della nuova sede dell'Istituto Statale d'Arte G. Pellegrino con annessa scuola media.

Le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature civili previste nel presente programma sono state indicate nel precedente capitolo "Aree e servizi di previsione".

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

L'obiettivo dell'analisi condotta è la determinazione delle unità produttive nell'arco del quinquennio di validità del P.P.A. mediante l'individuazione delle aree da destinare ad attività produttive.

Attraverso l'analisi della struttura produttiva al 1971, al 1981 ed al 1990, e con la proiezione al 1997 si è valutato, oltre alla dinamica dei comparti del settore, il fabbisogno futuro nel quadro di possibili ipotesi di sviluppo.

Riassumendo i dati riportati nella tab. N° 17 - Calcolo dei nuovi posti lavoro per ramo di attività - contenuta nella Delibera Regionale n°6320 del 13/11/89 si desume che nel 1971 la popolazione attiva di Lecce era pari a 24.595 unità, con la seguente articolazione per settore: n°1.291 attivi nel settore primario, n°6.493 attivi nel settore secondario e n°16.711 attivi nel terziario.

Dal 1971 al 1990 la struttura produttiva leccese ha subito un tipo di trasformazione che ha interessato in modo determinante il settore terziario, infatti dal riscontro con i dati tabellati si evince il decremento degli addetti nel settore primario che da 1.921 addetti nel 1971 è passata a 931 addetti nel 1990; sostanzialmente immutati sono rimasti gli attivi nel secondario, da 6.493 unità al 1971 si è passati a 6.068 unità al 1990.

Di contro nel settore terziario si è registrato un notevole incremento dal 1971 al 1990 di n°9.910 unità (da 16.711 attivi al 1971 a 26.621 attivi al 1990) che rappresenta uno scarto in termini di

percentuali di circa 12 punti in rapporto alla popolazione attiva che al 1971 risultava pari a 24.595 unità contro le 33.620 unità circa registrate al 1990.

Da una valutazione di larga massima dei dati precedentemente riportati, si desume una ragguardevole tendenza alla terziarizzazione della struttura urbana caratterizzata in modo particolare da una forte presenza di unità attive nella Pubblica Amministrazione (N°4.069 al 1971 contro n°12.500 al 1990).

Nonostante ciò è comunque possibile affermare che la situazione complessiva della struttura produttiva così come registrata nei dati sopra riportati, ferma restando la reale tendenza del fenomeno della terziarizzazione, se attendibile in riferimento al settore industriale, non trova riscontro nel settore artigianale in quanto l'estrema polverizzazione sul territorio delle piccole imprese individuali, unitamente alla dimensione della domanda di settore rende difficile la valutazione della portata dello stesso.

Le aree destinate dal P.R.G. all'espansione dell'agglomerato industriale è di circa ha 196.

La carenza di dati specifici, ha determinato la necessità di operare, per questo settore, sul dato di previsione del P.R.G. che adotta un rapporto medio di n. 30 addetti per ettaro, previsione già contenuta nel piano A.S.I., ipotizzando in termini occupazionali:

$$\text{ha } 196 \times 30 \text{ addetti/ha} = \text{N}^\circ 5.880 \text{ addetti}$$

Si è proceduto ad una ricognizione delle aree ancora non

utilizzate dal Piano A.S.I. e si è riscontrata una capacità residua pari ad $17,35 \times 30$ addetti = 520,5 addetti, dato quest'ultimo riscontrabile con il risultato dalla tab. 17 che ipotizza una crescita complessiva per gli addetti nel settore produttivo in numero pari al circa 520 addetti.

Si può quindi ipotizzare che nel prossimo quinquennio la domanda può trovare collocazione nelle aree residue del P.I.P.

SETTORE ARTIGIANALE

Di contro per il settore artigianale la mancanza di dati specifici per i motivi già esplicitati, rende difficile qualsiasi ipotesi formulata su base analitica.

Un aspetto rilevante del problema è quello della razionalizzazione e trasferimento in opportune aree di attività artigianali presenti nel centro urbano, salvi ovviamente, incentivazione e potenziamento del piccolo artigianato folkloristico, compatibile con la residenza, nel Centro Storico.

Una scelta di questo tipo non può che produrre effetti positivi sia per gli operatori che per la collettività.

Il decentramento consentirebbe l'uso di spazi attrezzati idonei con il conseguente decongestionamento del centro urbano.

Ai fini comunque della determinazione di aree per questo settore è ritenuto opportuno tenere conto dell'effettiva domanda da parte degli operatori dei vari settori.

COMPARTI DI ZONE "D"

E' stato previsto l'inserimento nel P.P.A. dei seguenti comparti:

- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 54;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 55;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 56;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 59;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 61;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 62;
- Comparto di zona D3 contraddistinto con il n. 70;
- Comparto di zona D4 contraddistinto con il n. 48;
- Comparto di zona D4 contraddistinto con il n. 69;
- Comparto di zona D5 contraddistinto con il n. 14;
- Comparto di zona D5 contraddistinta con il n. 38;
- Comparto di zona D5 ricadente nel comparto n. 57;

Tempi e modalità d'intervento per i singoli comparti sono esplicitati nelle schede di intervento allegate.

TERRITORIO EXTRAURBANO

Il PRG classifica, come zone B15, i Borghi rurali che costituiscono un'entità residenziale rilevante. Tali insediamenti, comunque, non vengono tenuti in conto nel dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico.

In particolare, le caratteristiche di residenza stabili, per alcuni di questi nuclei comporta la necessità di dare attuazione alle previsioni del PRG tendenti al conseguimento di una razionalizzazione ed autonomia degli stessi attraverso un'adeguata dotazione di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico.

Nel programma del I° P.P.A. si è previsto l'inserimento di tre nuclei di zona B15, perimetrati sulle tavole del P.R.G. e da assoggettare a strumento attuativo.

Tali comparti sono riportati sulle tavole del P.P.A. contraddistinti con i NN.:

N. 14/A - Via Adriatica;

N. 15/A - Via Giammatteo;

N. 16/A - Via Giammatteo;

FASCIA COSTIERA

La fascia costiera del territorio comunale rappresenta nel quadro generale dell'assetto e organizzazione delle aree destinate ad altre attività, un punto cardine per il processo di sviluppo dell'economia del territorio leccese; in tale ottica il P.R.G. ne ha previsto il potenziamento e lo sviluppo.

Le prescrizioni contenute nella delibera regionale di approvazione del P.R.G. sospendono, in attesa della definizione dei P.U.T., le previsioni inerenti le parti di territorio ricadenti nella fascia dei ml. 300 dal confine del demanio marittimo. Nella programmazione degli interventi inseriti nel I° P.P.A. fermo restando i contenuti di cui alla deliberazione della G.R., si è prevista l'attuazione di tutti i comparti di zone residenziali individuate dal P.R.G. ad eccezione di un comparto in località S. Cataldo, dove peraltro non vi è stata alcuna richiesta di inserimento.

Dalla tabella riportata di seguito si desume la percentuale tra la superficie territoriale dei comparti e le superfici per cui è stato richiesto l'inserimento nel programma:

DENOMINAZIONE COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUP. RICHIESTA INCLUSIONE P.P.A.	% r
1/A	113.237	11.880	10.5
2/A	68.075	47.825	70.2
3/A	98.850	41.500	42.0
4/A	90.250	10.625	11.7
5/A	51.450	18.750	36.4
6/A	31.837	-----	-----
7/A	191.950	153.425	80.0
8/A	201.912	128.949	63.8
9/A	38.325	-----	-----
10/A	61.200	36.081	6.0
11/A	191.800	-----	-----
12/A	52.700	52.700	100.0
13/A	33.600	-----	-----

Inoltre è stato definito l'ambito di intervento dei piani di lottizzazione nelle zone classificate B22 ed inoltre sono stati determinati il comprensorio di intervento nell'ambito delle zone previste come parco costiero "F39" con l'obiettivo di recuperare all'uso pubblico la fascia a ridosso della linea di demanio marittimo, è stata inoltre prevista la realizzazione di alcune strade indispensabili alla funzionalità delle zone residenziali.

INTERVENTI EDILIZI PREVISTI NEL P.P.A

Gli interventi edilizi inseriti nel programma pluriennale nell'ambito dei comparti di espansione residenziale, distinti per località sono di seguito riportati:

S. CATALDO

Nel quinquennio è prevista l'attuazione dei comparti residenziali di espansione contraddistinti con le lettere:

10/A

11/A

13/A

E' prevista la formazione ed approvazione del P.P. relativo al comparto 8/A.

Il perimetro di questo comparto comprende zone classificate D4 - F27 - C5 - F14 ed anche quelle destinate dal P.R.G. ad infrastrutture nautiche e portuali. In virtù della previsione del potenziamento dell'attrezzatura portuale è opportuno che il P.P. definisca l'assetto dell'intera area. Le previsioni comunque troveranno attuazione limitatamente alle aree esterne alla fascia dei 300 mt.

Nel rispetto delle prescrizioni regionali in sede di approvazione del P.R.G.;

Tale P.P. può essere formulato anche in variante al P.R.G. per tener conto delle prescrizioni dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura

al fine di valutare, a seguito di approfondite indagini la reale dimensione dell'approdo turistico (con relative attrezzature nautiche, turistico-alberghiere) dei residui insediamenti residenziali.

FRIGOLE

Comparti residenziali denominati:

5/A

6/A

7/A

TORRE CHIANCA

Comparti residenziali denominati:

1/A

2/A

3/A

4/A

LOCALIZZAZIONE AREE A SERVIZI DI PREVISIONE

Nei comparti delle zone costiere è stata prevista l'attuazione delle seguenti aree per servizi ed attrezzature.

Nella tabella che segue sono individuati i comparti oggetto dell'intervento in cui è riportata: la superficie totale (S.T.), la parte che sarà ceduta gratuitamente al Comune ed attrezzata dallo stesso con gli oneri di urbanizzazione secondaria (U.S.), la residua parte che sarà attrezzata dai lottizzanti (A.P.:attrezzature private):

COMPARTO N.	ZONA	SUP. TOTALE mq.	U.S. mq.	A.P. mq.
1/A	F/15	45.500	5.100	40.400
2/A	F/15	16.000	11.900	4.100
3/A	F/15	32.500	15.000	17.500
4/A	F/15	7.425	6.000	1.425
5/A	F/15	15.050	5.600	9.450
6/A	F/14	8.625	2.000	6.625
7/A	F/14	48.750	24.500	24.250
9/A	F/14	10.200	2.500	7.700
10/A	F/15	22.500	6.400	16.100
12/A	F/14	22.950	3.000	19.950

In località S. Cataldo ed in località Frigole è previsto l'inserimento di due comparti F39 contraddistinti rispettivamente con i

NN. 68 e 69 relativi alla realizzazione di parchi costieri. Inoltre in località S. Cataldo è previsto l'inserimento di alcune zone a servizi ed attrezzature ricadenti al di fuori dei comparti sopracitati; esse sono:

N. 45	Zona	F/27	mq.	4.500
N. 46	Zona	F/27	mq.	8.500
N. 47	Zone	F/12	mq.	8.500

PARCHI DI CAMPEGGIO

Le previsioni del P.R.G. indicano, con apposito simbolo, le zone lungo la fascia costiera dove sono consentiti gli impianti di parchi di campeggio, già esistenti o previsti.

In particolare:

- In località S. Cataldo è prevista una ricettività, nei campeggi, di 4.000 posti letto insediabili in 2 parchi di cui uno esistente;
- In località Frigole: 2.000 posti letto in un parco;
- In località Torre Rinalda: 6.000 posti letto in 2 parchi già esistenti;
- In località Torre Chianca: 3.800 posti letto.

Nel periodo di validità del I° P.P.A. saranno consentiti gli interventi nel rispetto dell'art. 122 N.T.A. e della L.R. 35/70 e successive modificazioni per i parchi di campeggio esistenti in località S. Cataldo, Frigole e Torre Rinalda.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NEL PROGRAMMA

E' stata prevista la realizzazione di alcune strade di P.R.G. coerenti con lo sviluppo degli insediamenti residenziali:

- A) 1) S. Cataldo: strada di collegamento con la darsena;
- G) 2) S. Cataldo: asse attrezzato litoranea per Otranto;
- F) 3) S. Cataldo: strade e piazze interne;
- D) 4) Frigole: variante alla S. Cataldo - Casalabate;
- E) 5) Frigole: bretella per gli stabilimenti balneari;
- B e C) 6) Torre Chianca: strada di collegamento tra i nuovi comparti ed i centri abitati.

NUCLEI ABUSIVI

Il fenomeno dell'edilizia abusiva ha interessato il territorio comunale di Lecce, con maggiore peso lungo la fascia costiera ma anche nelle zone a ridosso degli insediamenti residenziali di più recente espansione del Centro Urbano.

La realizzazione degli insediamenti spontanei, caratterizzati da una pluralità di edifici, ha comportato la modificazione del territorio su cui si sono sviluppati, squilibrando il rapporto, seppur debole, che esiste nel C.U. tra zone destinate alla residenza e le corrispettive aree a servizi ed infrastrutture.

L'Amministrazione nell'ambito della programmazione pluriennale del P.R.G. ha inteso affrontare la problematica; sono stati perciò individuati i nuclei abusivi di maggior rilevanza da sottoporre successivamente alle varianti di recupero previa delibera C.C. secondo quanto disposto dall'art. 29 della legge n. 47 del 27/2/85.

I N D I C E

- Premessa	pag. 1
- Natura e contenuti del P.P.A.	pag. 1
- Durata del I° Programma Pluriennale	pag. 3
- Aspetti metodologici	pag. 4
- Analisi della struttura socio-economica e territoriale	pag. 5
- Indicazioni programmatiche	pag. 6
- Criteri in ordine alle scelte localizzative dei comparti di espansione	pag. 8
- Stato di attuazione degli strumenti urbanistici:	
Edilizia residenziale pubblica nel Centro Storico..	pag. 11
P.E.E.P.	pag. 19
Lottizzazioni convenzionate	pag. 21
A.S.I.	pag. 23
- Dimensionamento settore residenziale e localizzazione degli interventi	pag. 24
- Interventi previsti nel I° P.P.A.	pag. 31
Centro Storico: salvaguardia sociale	pag. 31
" " recupero abitativo	pag. 32
Salvaguardia funzionale del patrimonio storico e artistico	pag. 34
Salvaguardia fisico-morfologica	pag. 35
- Zone a destinazione residenziale	pag. 37
- Contenuto delle schede tecniche	pag. 40
- Tabella dei comparti di zone residenziali di espansione e da ristrutturare inseriti nel I° P.P.A.	pag. 40

- Obiettivi programmatici per le aree a servizi ed attrezzature	pag. 42
- Analisi delle attrezzature e servizi esistenti ...	pag. 45
- Metodologia per la determinazione dei fabbisogni di attrezzature scolastiche	pag. 46
- Individuazione delle attrezzature scolastiche previste nel P.P.A.:	pag. 48
Asili nido	pag. 48
Scuole materne	pag. 49
Scuola elementare	pag. 49
Scuola media	pag. 50
- Metodologia per la determinazione dei fabbisogni di attrezzature e servizi di quartiere	pag. 51
- Individuazione delle attrezzature e servizi di quartiere previste nel P.P.A.	pag. 52
- Previsioni attuative di comparti per aree a destinazione di servizi inseriti nel P.P.A.	pag. 56
- Parchi attrezzati	pag. 58
- Infrastrutture a rete: Centro Urbano: previsione e completamento	pag. 59
Lavori da appaltare	pag. 63
- Urbanizzazione secondaria: opere da completare ...	pag. 65
opere progettate ed in attesa di finanziamento	pag. 66
- Insediamenti produttivi	pag. 67
- Settore artigianale	pag. 69
Comparti zona "D"	pag. 70
- Territorio extraurbano	pag. 71
- Fascia costiera	pag. 72

- Interventi edilizi previsti nel P.P.A.:	
S. Cataldo	pag. 74
Frigole	pag. 75
Torre Chianca	pag. 75
- Localizzazione aree e servizi di previsione	pag. 76
- Parchi di campeggio	pag. 77
- Opere di urbanizzazione primaria previste nel programma	pag. 77
- Nuclei abusivi	pag. 78

RELAZIONE FINANZIARIA

1) PREMESSE

Nel presente P.P.A. devono trovare attuazione quelle opere programmate dall'Amministrazione, che hanno già riportato o stanno per conseguire la concessione del mutuo da parte della Cassa DD.PP. indipendentemente dal fatto che siano assistite da contributi statali o regionali: ciò in quanto la loro attuazione è stata verificata congruente con gli obiettivi del presente programma.

Per le opere programmate e per le quali esiste solo la richiesta di mutuo è stata effettuata puntuale verifica e confronto con altre iniziative di questo programmae ne è stato verificato il grado di compatibilità.

Per quelle che non rientrano negli obiettivi del P.P.A. si dovrà procedere con atti deliberativi all'annullamento degli impegni di spesa assunti a fronte della richiesta di mutuo.

Questo problema si è rivelato di particolare difficoltà attesa la congiuntura sfavorevole che attraversa la finanza locale (comunale o regionale) e la finanza pubblica in generale.

Le aspettative, le istanze, i fabbisogni progressi hanno dovuto

fare i conti non con la compatibilità urbanistica degli interventi nè con la capacità di individuare soluzioni ai problemi proposti ma con la impossibilità per il Comune di contrarre mutui oltre i ristretti limiti che le leggi finanziarie e il D.L. 6/91 impongono.

E' stato perciò necessario innanzitutto contrarre la spesa.

Sono state individuate alcune priorità (edilizia scolastica ed impianti sportivi di quartiere) e nel dimensionamento degli interventi si è potuto pensare al presente, garantire il futuro e solo limitatamente avviare l'eliminazione delle carenze e fabbisogni pregressi.

E' questo un limite e al tempo stesso il punto di forza del P.P.A. perchè non si sono ipotizzati come possibili contributi esterni (regionali) per la realizzazione di opere pubbliche) contributi che, invece, sappiamo per certo non potranno essere concessi almeno per due-tre anni. Il Comune dovrà trovare all'interno le energie e le risorse per realizzare le opere programmate.

Coloro che hanno richiesto l'inserimento delle proprie aree e dei propri comparti nel P.P.A. realizzeranno gli interventi auspicati ma dovranno contribuire efficacemente perchè i nuovi insediamenti non si realizzino come nel lontano passato creando problemi e inconvenienti alla collettività. Essi devono contribuire a risolvere i problemi che, anche fuori del perimetro del comparto, un nuovo insediamento produce e induce sul territorio. In mancanza di tale contributo sarebbe risultato problematico l'inserimento della maggioranza dei comparti perchè quasi dappertutto, anche nelle zone limitrofe al tessuto

edificato, le utenze primarie non sono in grado di accogliere il peso dei nuovi insediamenti.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente P.P.A. saranno realizzate con la quota parte del contributo di concessione relativa all'urbanizzazione secondaria che saranno corrisposti da tutti i titolari di concessioni edilizie all'interno e fuori dei comparti. E' stata verificata l'inadeguatezza degli oneri in quanto il costo base fissato dalla Regione nel 1979 non è stato mai aggiornato.

Nella presente relazione è stato individuato il costo medio mentre con successivo atto deliberativo il C.C. dovrà procedere all'aggiornamento delle tabelle per tener conto, sulla base degli indici INSTAT, dei costi reali.

Solo per alcuni interventi a scala urbana si farà ricorso a mutui a carico del Comune attingendo all'esiguo plafond disponibile.

La cifra totale, indicata dal Direttore di Ragioneria con la relazione in data 17/9/91, per la quale si potranno contrarre mutui nei prossimi 5 anni è di 25 miliardi.

Tale valore potrà aumentare in ragione della eliminazione di pregressi impegni di spesa per mutui richiesti e non più attuali per i quali si dovrà procedere con atto deliberativo all'annullamento.

In tale caso aumenterà l'importo dei mutui che potranno essere contratti dal Comune di Lecce con la Cassa DD.PP. o altri Enti creditizi e conseguentemente potranno essere realizzate altre opere pubbliche non inserite nel presente P.P.A.

Sono naturalmente fatte anche salve tutte quelle opere pubbliche ed interventi infrastrutturali che dovranno essere finanziati con contributi a totale carico della Regione o dello Stato sicchè la loro realizzazione non comporti aggravio alle finanze economiche.

Tuttavia, come si rileverà nelle conclusioni della presente relazione, non si prevede di utilizzare per la esecuzione delle opere previste nel presente P.P.A. mutui a carico del Comune oltre quelli già assunti o programmati; il plafond di cui alla nota del Direttore di Ragioneria potrà essere utilizzato per anticipare impegni di spesa che, essendo subordinati alle entrate dei tributi concessori, restano differiti negli ultimi di validità del presente programma.

2) PREVISIONI DI SPESA

Sono riportate in questo paragrafo le opere pubbliche e gli interventi programmati con il P.P.A. indicando per ognuna le fonti di finanziamento.

A) Opere già finanziate o programmate.

Sono inserite in quest'elenco le opere finanziate e non ancora appaltate e quelle per le quali il finanziamento o la contrazione del mutuo è in fase di perfezionamento. Sono anche riportate quelle opere già programmate e deliberate dall'Amministrazione Comunale che trovano conferma ne P.P.A.

Non sono invece riportate quelle opere in corso per le quali esiste copertura finanziaria; per alcune di queste tuttavia, sotto la successiva voce B), sarà riportata la somma necessaria per il loro completamento che trova capienza nel presente programma:

- | | | | |
|----|---|------|---------------|
| 1) | <u>Opere di urbanizzazione primaria (completamento viabilità) 167/B (quota parte di mutuo a carico dello Stato in fase di erogazione)</u> | * L. | 1.117.980.000 |
| 2) | <u>Sistemazione e manutenzione strade interne comunali IV lotti da L.500.000.000 (mutuo già concesso assistito da contributo regionale)</u> | * L. | 2.000.000.000 |
| 3) | <u>Strade interne al Centro Storico (mutuo assistito da contributo regionale in fase di erogazione)</u> | * L. | 350.000.000 |
| 4) | <u>Strada di collegamento tra via Monteroni e strada vicinale S. Domenico (mutuo in fase di erogazione)</u> | L. | 180.000.000 |
| 5) | <u>Cavalcavia sulla traversa alla via Novoli-Lecce (mutuo assistito da contributo regionale in fase di erogazione)</u> | * L. | 300.000.000 |
| 6) | <u>Ampliamento pubblica illuminazione vie del Centro Urnano (mutuo assistito da contributo regionale già concesso - in fase di espletamento gara d'appalto)</u> | * L. | 1.000.000.000 |
| 7) | <u>Ampliamento pubblica illuminazione litorale (esiste promessa di contributo)</u> | * L. | 150.000.000 |
| 8) | <u>Mercato San Cataldo (mutuo già erogato - per l'affidamento dei lavori si attende l'approvazione regionale della nuova localizzazione)</u> | L. | 850.000.000 |

9)	<u>Ammodernamento darsena S. Cataldo (attr. a carattere urbano) (esiste adesione di massima da parte della Cassa DD.PP.)</u>	L.	1.600.000.000
10)	<u>Costruzione nuovo Liceo Artistico - completamento I° lotto (finanziato con contributo in conto capitale, lavori da affidare)</u>	* L.	701.566.178
11)	<u>Edificio per attrezzature civili alla 167/B (mutuo in fase di concessione assistito da contributo regionale - aree marginali)</u>	* L.	3.000.000.000
12)	Area attrezzata per aggregazioni giovanili zona Calib (<u>idem</u>)	* L.	616.000.000
13)	Area attrezzata per aggregazioni via Monteroni - quartiere Ferrovia (<u>idem</u>)	* L.	540.000.000
14)	Attrezzature sportive in S. Rosa (<u>idem</u>)	* L.	705.000.000
15)	Area attrezzata per aggregazioni giovanili al quartiere Leuca (<u>idem</u>)	* L.	660.000.000
16)	Impianto sportivo polivalente 167/A (<u>idem</u>)	* L.	1.510.000.000
17)	<u>Impianto sportivo al Borgo S. Nicola (mutuo concesso assistito dal contributo regionale - aree marginali)</u>	* L.	995.000.000
18)	<u>Lavori di ristrutturazione e sistemazione della Villa Comunale - II° lotto (mutuo in fase di concessione dalla Cassa DD.PP.)</u>	L.	1.000.000.000

19) Adeguamento dello stadio comunale di via del Mare alle norme di sicurezza (progetto approvato con richiesta di mutuo Cassa DD.PP.) L. 450.000.000

20) Verde attrezzato e arredo urbano in S. Cataldo - località Buccero (idem) L. 200.000.000

E' opportuno segnalare in questo elenco un intervento per:

- acquisizione aree 167/B (mutuo in fase di erogazione) L. 1.807.640.000

Intervento di recupero edilizia residenziale pubblica su tre immobili del Centro Storico:

1) Immobile Vico Pittaccio 2 - 4 - 6;

2) Immobile Vico Pittaccio 8 - 10;

3) Immobile Vico Pittaccio - Via Giravolte;

(opere già finanziate nell'ambito del IV biennio della Legge 457/78) * L. 346.670.651

Intervento di recupero di monumenti e siti di interesse comune:

- Villa Fulgenzio della Monica II° lotto (opere già finanziata con la L.R.37/79) * L. 90.000.000

- Ex Conservatorio S. Anna II° Lotto (opera già finanziata con la L.R.37/79) * L. 250.000.000

- Anfiteatro Romano I° e II° Lotto (opera già finanziata con gli I.T.C. del Mezzogiorno - la Regione tuttavia non ha ancora erogato le somme assegnatele con destinazione vincolata da parte del Ministero) * L. 750.000.000

B) Opere in programma

Sono riportate le opere programmate con il P.P.A.:

- | | | | |
|----|--|----|---------------|
| 1) | Strada mediana dal viale dello Stadio
(prol. via Marinosci) agli attuali
svincoli per la superstrada per
Brindisi | L. | 1.900.000.000 |
| 2) | Ampliamento e rettifica di via vicinale
delle Anime | L. | 900.000.000 |
| 3) | Strada di collegamento tra via Merine
e via A. Moro | L. | 1.500.000.000 |
| 4) | Strada da via Cecere alla esterna per
l'aeroporto turistico di S. Cataldo | L. | 1.100.000.000 |
| 5) | Strada da via Monteroni a via Vecchia
Carmiano ed al cavalcavia per via
Novoli | L. | 1.400.000.000 |
| 6) | Rettifica e prolungamento di via
vecchia S. Pietro in Lama sino al
raccordo dell'ospedale civile | L. | 1.200.000.000 |
| 7) | Strada da v.le Grassi a via Lequile
(uffici postali) | L. | 600.000.000 |
| 8) | Strada tangente al comparto n. 17
dalla via Merine alla superstrada
per Maglie | L. | 600.000.000 |

9)	Strade interne e piste ciclabili (intervento assistito da contributo regionale - Decreto Ass. Reg. L.L.P.P. n° del)	*	L.	500.000.000
10)	Ampliamento e rettifica secondo tratto via vecchia Frigole		L.	600.000.000
11)	S. Cataldo: nuova strada di collegamento con la darsena		L.	600.000.000
12)	S. Cataldo: asse attrezzato litoranea per Otranto		L.	600.000.000
13)	S. Cataldo: strade e piazze interne		L.	400.000.000
14)	Frigole: variante alla litoranea S. Cataldo - Casalabate		L.	700.000.000
15)	Frigole: bretella di collegamento con gli stabilimenti balneari		L.	400.000.000
16)	Torre Chianca: viabilità di collega- mento con Borgo Fiave ed i nuovi comparti		L.	1.000.000.000
17)	Rete idrica (centro urbano e marine)		L.	2.000.000.000
18)	Rete di fognatura nera		L.	2.500.000.000
19)	Rete di fognatura bianca		L.	2.500.000.000
20)	Pubblica illuminazione (centro urbano e marine)		L.	4.000.000.000

- 21) Edificio di scuola media per 12 aule
nella 167/A (progetto già approvato
dal C.C. come variante al Piano Scuola
ma sprovvisto di finanziamento in quanto
il finanziamento regionale già concesso
non è stato più erogato) L. 3.000.000.000
- 22) Edificio di scuola media per 18 aule
nel comparto P.E.E.P. via Monteroni L. 4.200.000.000
- 23) Edificio di scuola elementare alla via
Monteroni (zona Pati) per 15 aule
(lavori di completamento) L. 1.800.000.000
- 24) Nuovo edificio di scuola elementare
alla via S. Cesario per 20 aule su
area PEEP comparto n.36 L. 4.000.000.000
- 25) Nuovo edificio di scuola elementare
nel comparto n.30 alla via Merine
per 15 aule L. 3.000.000.000
- 26) Completamento edificio di scuola
materna per 3 sezioni alla via
Rudiae L. 300.000.000
- 27) Completamento edificio alla via
Monteroni (zona Pati) per 3 sezioni
di scuola materna L. 400.000.000
- 28) Completamento edificio alla via
Pappacoda ceduto al rustico al
Comune per 3 sezioni di scuola materna L. 500.000.000
- 29) Nuovo edificio alla via San P. in
lama nel comparto 41 trasferendo un
intervento mai attuato per indisponi-
bilità di suoli per 3 sezioni di scuola
materna (finanziamento integrativo) L. 450.000.000
- 30) Nuovo edificio di scuola materna a
5 sezioni nel comparto 29 (via Merine) L. 1.300.000.000

31)	Nuovo edificio di scuola materna a 3 sezioni sul prolungamento di via Cecere.	L.	750.000.000
32)	Asilo nido 167/B (lavori di completamento)	L.	420.000.000
33)	Asilo nido via Cuoco (<u>Integrazione di finanziamento</u>)	L.	420.000.000
34)	Asilo nido via Cimarosa (lavori di completamento)	L.	400.000.000
35)	Asilo nido via De Gasperi (lavori di completamento)	L.	500.000.000
36)	Asilo nido alla via Merine (comparto 29) (<u>utilizzo del finanziamento per l'asilo nido originariamente previsto alla via De Pace integrazione finanziamento</u>)	L.	450.000.000
37)	Completamento mercato Settelacquare nel comparto PEEP (n. 26)	L.	650.000.000
38)	Completamento mercato via Pappacoda (<u>integrazione finanziamento</u>)	L.	300.000.000
39)	Impianto sportivo v.le Stadio 167/B	L.	1.800.000.000
40)	Impianto sportivo v.le Grassi (comparto 35)	L.	1.500.000.000
41)	Impianto sportivo via Cuoco	L.	1.800.000.000
42)	Impianto sportivo via Vecchia Cavallino	L.	1.300.000.000
43)	Impianto sportivo via Merine (comparto n. 16)	L.	1.300.000.000

44)	Impianti sportivi Torre Chianca (comparti 1/A-2/A-3/A-4/A)	L.	1.900.000.000
45)	Impianti sportivi Borgo Piave	L.	200.000.000
46)	Verde attrezzato località Frigole	L.	150.000.000
47)	Impianti sportivi località Frigole	L.	1.200.000.000
48)	Verde attrezzato S. Cataldo comp. 9/A	L.	150.000.000
49)	Impianti sportivi S. Cataldo comparto 10/A	L.	350.000.000
50)	Verde attrezzato S. Cataldo comparto 12/A	L.	200.000.000
51)	Parco urbano Belloluogo	L.	3.000.000.000
52)	Parco urbano via Vecchia Carmiano	L.	4.000.000.000
53)	Parco urbano Borgo S. Nicola	L.	6.000.000.000
54)	Parco costiero S. Cataldo	L.	2.000.000.000
55)	Parco costiero Frigole	L.	3.000.000.000
56)	Mercato area ex caserma Massa (<u>non sono previsti oneri a carico del bilancio comunale perchè l'intervento si realizzerà attraverso permuta</u>)	L.	- - - - -
57)	Lavori di ristrutturazione del Teatro Paisiello (interventi di finitura ed arredo)	L.	400.000.000
58)	Lavori di ristrutturazione ex DMNI al v.le Marche per realizzazione servizi sociali (<u>intervento assistito da contributo statale</u>)	* L.	500.000.000

- 59) Lavori di ripristino e ristrutturazione della parte di proprietà comunale dell'Istituto per ciechi "A. Antonacci" (da realizzarsi con contributo regionale non ancora concesso) * L. 1.500.000.000
- 60) Realizzazione nuova sede dell'Istituto Statale d'Arte "G. Pellegrino" con annessa scuola media (intervento approvato dal C.C. con richiesta di contributo statale non ancora concesso) * L. 8.676.000.000
- 61) **Salvaguardia fisico-morfologica del C.S.**
 Interventi di riqualificazione e arredo urbano.
 -1° Fase operativa in corrispondenza dei seguenti punti nodali e assi viari principali: -da P.zza Duomo a P.zza S. Oronzo
 -da P.zza S. Oronzo a S. Croce
 -da Porta Napoli a P.zza Duomo
 da attuarsi attraverso:
 - recupero basolato
 - alleggerimento carichi flussi veicolari
 - rimozione insegne e/o elementi morfologici in contrasto
 - adeguamento segnaletica stradale e tabelloni spazi pubblicitari
 - abbattimento barriere architettoniche
 - dotazione di elementi di arredo urbano
 - controllo sugli interventi di finitura e sul colore urbano
 - dotazione di archivio fotografico
(opera da realizzare con contributo C.E.E. predisponendo progetto sul tema fissato dalla C.E.E. per l'anno 1992: Recupero integrato degli spazi pubblici del C.S.) * L. 1.600.000.000
- 62) **Salvaguardia fisico-morfologica del C.S.**
 Interventi di restauro architettonico e miglioramento estetico facciate
 - da attuarsi tramite concessione di contributi a fondo perduto ai privati si impegnano ad effettuare il recupero globale degli immobili secondo il programma disposto dall'Ufficio Centro Storico disciplinato da apposito regolamento che definisce:
 - criteri di concessione ai privati
 - procedure di ammissione alle domande
 - modalità di esecuzione e tempi di ultimazione lavori (idem) * L. 2.000.000.000

63) **Salvaguardia fisico-morfologica del C.S.**

Intervento per l'incentivazione e lo sviluppo del turismo, componente essenziale del processo di sviluppo socio-economico da attuarsi attraverso studio di fattibilità LECCE -RISERVA DEL BAROCCO messo a disposizione della Amministrazione.

Interventi il cui progetto esecutivo sarà redatto dopo il conseguimento di promessa di finanziamento e riguarderà:

- recupero basolato e restauro facciate di chiese in corrispondenza di alcuni percorsi preferenziali di visita sui quali sono attestati i più caratteristici monumenti del Barocco
- creazione infrastrutture lungo il perimetro del Centro Storico (idem)

* L. 48.922.700.000

64) **Interventi di recupero edilizia residenziale pubblica per la Salvaguardia Sociale all'interno del Centro Storico nell'ambito delle zone di intervento unitario 1-2-3-4**

P.E.E.P. sui seguenti immobili:

- via Giravolte civv. 23-25-29
- via Giravolte ang. vico Pittaccio
- via Giravolte civv. 31-33
- via Giravolte civv. 37-41
- via Giravolte civ. 40
- via Giravolte civ. 42
- via Giravolte ang. via Personè
- corte S. Giorgio dei Barliera civv.1-2
- corte S. Giorgio dei Barliera civv.3-5-6
- corte S. Giorgio dei Barliera-corte dei Gothi
- corte Annibaldi civv. 3-4
- corte Annibaldi civv. 5-6
- corte Spinola civv. 5-7
- via Libertini-p.tta d'Atene
- via Bombarde civ. 38
- corte Morosini-corte Mesagnesi
- via Ferrante d'Aragona civ. 17
- via Ferrante d'Aragona civv. 32-34
- vico dei Nohi civ. 1
- via Mogenico-p.zza S. Oronzo

(interventi da appaltarsi a seguito del finanziamento in corso di perfezionamento in attuazione della L.R. 67/88)

* L. 6.422.035.156

- 65) Interventi di recupero edilizia residenziale pubblica per la Salvaguardia Sociale all'esterno del Centro Storico sui seguenti immobili:
- Case minime di via Genuino (ristrutturazione edilizia)
 - Complesso ex Magno v.le della Repubblica (manutenzione straordinaria)
- (idem) * L. 3.625.351.858
- 66) Interventi per l'attuazione del PEEP nel settore "D" del Centro Storico:
- recupero abitativo aree-progetto 1-2-3-4 del Piano di Recupero Settore "D" (completamento dell'intervento già finanziato di cui al precedente n° 63)
- (opera da realizzarsi con finanziamento da richiedere alla Regione nella prossima annualità)
- * L. 3.211.628.508
- 67) IDEM
- Espropriazione delle unità di cui al punto 65
- (idem) * L. 1.429.846.000
- 68) IDEM
- Adeguamento urbanizzazioni (servizi a rete, verde attrezzato, attrezzature collettive e scolastiche)
- (idem) * L. 1.947.735.000
- 69) Salvaguardia funzionale del patrimonio storico-artistico
- Cassettonato Duomo (completamento)
- (opere inserite nei Fondi Strutturali approvati dalla G.R. ma non ancora erogati)
- * L. 800.000.000
- 70) IDEM
- P.zza Duomo (completamento)
- (idem) * L. 2.600.000.000

71)	IDEM - Villa Fulgenzio della Monica (completamento) <u>(opere da realizzare reiterando richiesta di finanziamento ai sensi della L.R. n°37/79)</u>	*	L.	560.000.000
72)	IDEM - Complesso S. Nicola di Mira II° Lotto	*	L.	197.000.000
73)	Chiesette s. Marco in p.zza S. Oronzo (idem)	*	L.	145.000.000
74)	IDEM - Ex Conservatorio S. Anna (completamento) <u>(lavori da finanziarsi con mutuo per l'80% a carico della Regione e per il 20% a carico del Comune Cassa DD.PP. per il quale esiste già adesione di massima)</u>	*	L.	348.800.000
			L.	87.200.000
75)	IDEM - Anfiteatro Romano <u>(III° lotto lavori da finanziarsi con contributo statale e/o regionale)</u>	*	L.	1.250.000.000
76)	IDEM - Recupero e restauro Castello Carlo V <u>(opera da realizzare con contributi CEE predisponendo progetto sul tema fissato dalla CEE per l'anno 1992: Recupero integrato degli spazi pubblici del C.S.)</u>	*	L.	29.000.000.000
77)	IDEM - Recupero e restauro Palazzo Vernazza (idem c.s.)	*	L.	1.600.000.000

78)	IDEM -Recupero e restauro Palazzo Turrisi (<u>intervento da attuarsi a seguito del finanziamento in corso di perfezionamento in attuazione della L.R. 67/88</u>)	*	L.	2.391.500.000
79)	Edificio scolastico in Villa Convento I° lotto		L.	750.000.000

3) Spese NUOVO P.E.E.P.

Nel 1° P.P.A. è previsto di dare attuazione al PEEP già adottato dal Consiglio Comunale e di prossima approvazione.

La spesa prevista per l'acquisizione ed urbanizzazione delle aree è dettagliata di seguito: essa fa riferimento solo all'acquisizione delle aree ed a quelle della urbanizzazione primaria e non anche per la urbanizzazione secondaria.

Infatti non tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste nei singoli comparti PEEP saranno realizzate nel presente PPA rispondendo la loro programmazione a verifiche e dimensionamenti a scala urbana. Pertanto il corrispettivo per la concessione dei suoli PEEP viene individuato, in relazione al dettato dell'art. 35 della Legge 865/71, solo con riferimento ad acquisizione area ed urbanizzazione primaria, mentre la quota di urbanizzazione secondaria sarà corrisposta in sede di rilascio di concessione edilizia secondo i valori che saranno fissati per tutto il territorio comunale in attuazione del presente P.P.A.

Tale incidenza potrà essere naturalmente variata in sede consuntiva nella misura in cui gli interventi previsti saranno finanziati con mutui assistiti in tutto o in parte da contributi statali e/o regionali.

COMPARTO 23 (COMPARTO A DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario	£. 762.324.000
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 691.088.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 298.000.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 61.520.000
- Verde Pubblico e Percorsi Pedonali e Piazze	<u>£. 851.862.000</u>

TOTALE COSTO OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA £.2.664.794.000

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£.1.577.035.000
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	<u>£.2.664.794.000</u>
TOTALE	<u>£.4.241.829.000</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 45.792

Incidenza prevista per concessione suolo £. 92.633 x mc.

COMPARTO 25 (COMPARTO B DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario, Spazi di Sosta e Parcheggio	£. 231.056.500
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 462.700.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 98.300.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 24.300.000
- Verde Pubblico e Percorsi Pedonali	£. <u>277.871.000</u>

TOTALE COSTO OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA £. 1.114.227.500

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 560.000.000
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	£. <u>1.114.227.500</u>
TOTALE	£. <u>1.674.227.500</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 24.364

Incidenza prevista per concessione suolo £. 68.720 x mc.

COMPARTO 26 (COMPARTO C DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario e Parcheggi	£. 442.661.000
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 381.770.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 167.150.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 40.850.000
- Verde e Pedonale Pubblico	£. <u>167.806.750</u>
TOTALE COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	£. <u>1.200.237.750</u>

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 710.557.000
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	£. <u>1.200.237.750</u>
TOTALE	£. <u>1.910.794.750</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 18.951

Incidenza prevista per concessione suolo £. 100.830 x mc.

COMPARTO 37 (COMPARTO D DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario, Parcheggi e percorsi pedonali	£. 305.870.000
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 330.150.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 114.250.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 22.000.000
- Verde Attrezzato	<u>£. 167.500.000</u>

TOTALE COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA £. 939.770.000

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 388.662.500
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	<u>£. 939.770.000</u>

TOTALE £. 1.328.432.500

Volume complessivo edifici residenziali mc. 18.480

Incidenza prevista per concessione suolo £. 69.180 x mc.

COMPARTO 39 (COMPARTO E DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario, parcheggi	£. 516.941.000
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 612.010.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 417.250.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 199.940.000
- Verde, Arredo e Pedonale Pubblico	<u>£. 410.175.000</u>

TOTALE COSTO OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA £. 2.146.316.000

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 1.678.067.500
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	<u>£. 2.146.316.000</u>
TOTALE	<u>£. 3.824.383.500</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 73.561

Incidenza prevista per concessione suolo £. 51.990 x mc.

COMPARTO 11-12 (COMPARTO F DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario	£. 1.191.422.560
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 1.118.507.500
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 658.800.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 107.000.000
- Verde Pubblico e Percorsi Pedonali e Piazza	£. 593.338.250
TOTALE COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<u>£. 3.668.768.310</u>

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 4.146.853.050
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	<u>£. 3.668.768.310</u>
TOTALE	<u>£. 7.815.621.360</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 123.106

Incidenza prevista per concessione suolo £. 63.490 x mc.

COMPARTO 46 (COMPARTO G DEL PEEP ADOTTATO)

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Sistema Viario, Spazi di Sosta, Parcheggio e Percorsi Pedonali	£. 671.725.410
- Reti Fognanti e Rete Idrica	£. 699.885.000
- Rete di Distribuzione Energia Elettrica e Pubblica Illuminazione	£. 202.100.000
- Canalizzazione Rete Telefonica	£. 55.340.000
- Verde Pubblico e Percorsi Pedonali	£. 217.756.110

TOTALE COSTO OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA £. 1.846.806.520

SPESA PREVISTA PER ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Costo di Acquisizione delle Aree	£. 751.000.000
- Costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	<u>£. 1.846.806.520</u>
TOTALE	<u>£. 2.597.806.520</u>

Volume complessivo edifici residenziali mc. 39.481

Incidenza prevista per concessione suolo £. 65.790 x mc.

4) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione costituiscono la risorsa principale con la quale far fronte alla spesa per realizzare le attrezzature ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel prossimo quinquennio.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione scaturisce da costi base fissati dalla Regione nel Maggio 1979 (L.R. n° 6/79) e mai successivamente aggiornati.

Nel Comune di Lecce le modifiche introdotte agli oneri di urbanizzazione dal 1980 ad oggi sono state quelle derivanti da successive eliminazione di abbattimenti o da adeguamenti ai nuovi indici di fabbricabilità territoriale previsti dal P.R.G. Non si è mai proceduto invece ad un aggiornamento del costo base che pure la Regione si era impegnata a fare a scadenza triennale.

Per quantificare tale aggiornamento, trattandosi di valori parametrati, non può che fare riferimento all'aumento ISTAT.

L'indice ISTAT nel Maggio 1979 era 212,3 e nel Gennaio 1991 era di 912,6 con un aumento percentuale di 700,3 punti che rappresenta un aumento percentuale rispetto al valore del Maggio 1979 del 330 %.

Entro i limiti di tale valore massimo dovrà essere aggiornato, con successiva delibera consiliare, il costo base e conseguentemente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella presente relazione interessa individuare un valore medio di tale aggiornamento al fine di definire la previsione delle somme che saranno introitate dal Comune nei prossimi 5 anni.

Si procede applicando un aumento del 250 % sugli oneri derivati dai costi base del 1979. Pertanto il costo medio degli oneri di urbanizzazione primaria da L. 12.798 x mq. va aggiornato a L. 44.793 x mq; quello medio degli oneri di urbanizzazione secondaria passa da L. 16.750 x mq. a L. 58.625 x mq.

Ai fini delle previsioni economiche poichè la consistenza degli interventi è definita in metri cubi a tale parametro vanno ricondotti i costi di cui sopra:

costo medio U.P. : L. 44.793 x mq. = L. 14.931 x mc.

costo medio U.S. : L. 58.625 x mq. = L. 19.542 x mc.

il costo di costruzione non viene modificato in quanto i costi di riferimento vengono annualmente aggiornati dal Ministero LL.PP: essi allo stato attuale sono mediamente di L. 12.750 x mq. di costruzioni residenziali, commerciali e turistiche e di L. 25.000 x mq. per le costruzioni direzionali.

i relativi valori rapportati a mc. sono:

4.250 x mc. di costruzioni residenziali, commerciali, turistiche;

8.500 x mc. di costruzioni direzionali.

Le previsioni di introito da parte del Comune possono così individuarsi:

- Oneri di urbanizzazione primaria -

L'onere di urbanizzazione primaria nel valore medio aggiornato può applicarsi alle volumetrie del tessuto edificato (350.000 mc.) e a quello delle zone B libere (41.300 mc.) per un totale di 391.300 mc:

391.300 mc. x 14.931 L/mc. = L. 5.842.500.300

ed in cifra tonda L. 5.800.000.000

- Oneri di urbanizzazione primaria inactta -

Tale onere si identifica con il contributo, per l'adeguamento delle reti esterne al comparto, che i lottizzanti devono versare al Comune in sede di convenzione e che fa salva comunque la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie all'interno del comparto. Il valore stabilito, sulla base di analisi comparate sui comparti e sulla portata delle reti attualmente esistenti in prossimità degli stessi, è quello di L. 15.000 x mc. di volumetria realizzata all'interno del comparto.

Tale valore si applica ai comparti ricadenti nel centro urbano e si limita a quelli che saranno attuati dai privati: applica pertanto a 147.780 mc. di zona F12, 28.269 mc. di F11, 21.000 mc. di F24, 115.650 mc. di F27, 690.400 mc. di C, 214.775 mc. di D3 e 244.005 mc. di D5 per un totale di mc. 1.461.979 x L. 15.000/mc. = L. 21.928.185.000 ed in cifra tonda L. 21.900.000.000.

- Oneri di urbanizzazione secondaria -

L'onere di urbanizzazione secondaria nel valore medio aggiornato si applica a tutte le volumetrie realizzabili nel territorio comunale e precisamente:

350.000 mc. nel tessuto edificato, 1.582.800 mc. nelle zone B libere e nelle zone (B14 + C), 399.916 mc. nelle zone c e B15 del territorio extraurbano, 266.916 mc. nelle zone F12 ed F24 attuate dai privati, 302.616 mc. nelle zone F27 e 244.005 mc. nelle zone D5, per un totale di 3.146.253 mc.

5) Quadro finanziario degli interventi

Dai precedenti paragrafi 2 e 3 si desumono i seguenti costi per le opere inserite nel P.P.A. :

- Spese per opere di urbanizzazione primaria	L. 23.900.000.000
- Spese per opere di urbanizzazione secondaria	L. 54.007.000.000
- Spese per interventi con finanziamento assistiti da contributi regionali e/o statali	* L. 52.522.700.000
- Spese per interventi E.R.P. per la salvaguardia sociale all'interno e all'esterno del C.S. con finanziamento assistito da contributo regionale L.R. 67/88	* L. 12.448.887.014
- Spese per l'attuazione del P.E.E.P. nel settore D del C.S., con finanziamento a richiedere alla regione nella prossima annualità	* L. 6.389.409.508
- Spese per la salvaguardia funzionale del patrimonio storico-artistico	
= con finanziamento regionale fondi strutturali per	* L. 3.400.000.000
= " " da richiedere ex L.R. 37/79 per	* L. 1.250.800.000
= con finanziamento statale J.T.C. per	* L. 1.250.000.000
= " " C.E.E. per	* L. 30.600.000.000
- Spese per nuovo P.E.E.P. con finanziamenti regionali e/o statali e con il recupero delle residue somme con l'assegnazione dei suoli ex art. 35 L.845/74	* L. 23.393.095.100

Tra le spese a carico del Comune occorre inserire le spese per dotazione di strumentazione urbanistica quantificabili in:

L. 830.000.000 per il Centro Storico (completamento PP settore A e redazione PP settori C e G)

L. 1.000.000.000 per il centro urbano (comparto 14,17,21 e comparto Annonario)

L. 300.000.000 per il comparto B/A in S.Cataldo per un impegno complessivo di L. 2.130.000.000.

Tale importo viene assunto temporaneamente a carico del Comune il quale dovrà anticipare le somme da recuperare poi nella fase di attuazione dei comparti o, per il centro storico, attingendo alle provvidenze previste - ma al momento indisponibili - della L.R. n°31/74 e succ. modificazioni.

Una quota va anche riservata agli interventi di manutenzione delle opere di urbanizzazione esistenti; tale quota può essere fissata:

* in L. 3.800.000.000 per mantenimento opere di urb. primaria
in L. 6.000.000.000 " " " " " secondaria

In definitiva le spese che graveranno sul bilancio comunale possono così riassumersi

Opere di Urb. Primaria	L. 23.900.000.000
Manutenzione O.U.P.	L. 3.800.000.000
Opere di Urb. Secondaria	L. 54.007.000.000
Manutenzione O.U.S.	L. 6.000.000.000
Dotazione Strumentazione Urb. Esecutiva	L. 2.130.000.000

Dal paragrafo 4 si desumono invece le entrate previste nel periodo del P.P.A.

- Oneri di urbanizzazione primaria	L. 5.900.000.000
- Contributo per urb. primaria indotta	L. 21.900.000.000
- Oneri di urbanizzazione secondaria	L. 61.484.000.000
- Costo di costruzione	L. 7.700.000.000

Dal raffronto emerge un saldo attivo di L. 7.047.000.000; è opportuno mantenere un margine alle entrate (appena 5%) in quanto le stesse sono subordinate alla richiesta di concessione edilizia per tutta la volumetria inserita nel P.P.A. Nell'ipotesi che le entrate rispettassero le previsioni la quota del saldo attivo confrontabile con quella del costo di costruzione e pertanto quelle introdotte eventualmente eccedenti le spese potranno negli ultimi anni essere utilizzate per gli interventi di recupero del Centro Storico integrando eventuali carenze di finanziamenti regionali previsti.

Per quanto riguarda i capitali di entrate ed uscite occorre fare riferimento ai relativi capitali del bilancio comunale con il vincolo di destinazione delle somme introitate alla realizzazione delle opere di urb. primaria e secondaria previste dal P.P.A. ai sensi della legge 10/77 e dell'art. 5 delle L.R. n° 6/79; la loro utilizzazione sarà regolata dalle procedure previste nelle Norme di Attuazione del P.P.A.

Le annualità delle uscite sono subordinate all'andamento delle entrate: per queste ultime è ipotizzabile che nel primo anno ed anche nel secondo resteranno al di sotto dell'importo complessivo dei tempi necessari alla formazione degli strumenti urbanistici necessari, mentre il valore massimo si registrerà solo al terzo anno per effetto del convenzionamento del 50% degli edifici da cui si è dato corso a presentare acciamento a regime.

Per le uscite, attesa la crescita prevedibile di entrate nei primi due anni, dovrebbero avere priorità gli interventi finalizzati al completamento di strutture già parzialmente realizzate per consentire di avere i massimi benefici con la minore spesa. Già nel bilancio pluriennale in corso di formazione, dovranno trovare attuazione e verifica gli impegni assunti nel presente P.P.G.

NORMATIVA E MODALITA' DI ATTUAZIONE

PREMESSE:

La normativa per dare attuazione al programma pluriennale tende a disciplinare gli aspetti procedurali legati agli indirizzi del P.P.A., opportunamente raccordati con il regolamento edilizio e le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale.

ART. 1

ELABORATI

Il P.P.A. si compone dei seguenti elaborati:

TAVOLA	O G G E T T O	SCALA
N. 1/A	Relazione: Tecnica - finanziaria - N.T.A. - schemi di convenzione	
N. 1/B	Schede di analisi	
N. 2	Comparti di intervento previsti dal P.R.G. riportati su rilievo aereofotogrammetrico del Centro Urbano	1:5000
N. 3	Perimetro degli strumenti attuativi nel Centro Storico riportato su rilievo aereofotogrammetrico	1:1000
N. 4	Attrezzature e servizi esistenti riportati su rilievo aereofotogrammetrico del Centro Urbano	1:5000

N. 5 **Attrezzature scolastiche esistenti**
riportate su rilievo aereofotogrammetrico 1:5000
del Centro Urbano

**Stato di attuazione delle reti riportato su
rilievo aereofotogrammetrico del Centro
Urbano**

N. 6/A Rete idrica 1:5000
N. 6/B Rete di pubblica illuminazione 1:5000
N. 6/C Rete pluviale 1:5000
N. 6/D Rete fognante nera 1:5000
N. 6/E Rete gas 1:5000

**Stato di attuazione delle reti riportato su
rilievo aereofotogrammetrico**

N. 7/A Pubblica illuminazione località Casa l'Abate 1:5000
N. 7/B Pubblica illuminazione località Torre Rinalda 1:5000
N. 7/C Pubblica illuminazione località Torre Chianca 1:5000
N. 7/D Pubblica illuminazione località Torre Chianca 1:5000
N. 7/E Pubblica illuminazione località Frigole 1:5000
N. 7/F Pubblica illuminazione località S. Cataldo 1:5000
N. 7/G Rete idrica località Casa l'Abate 1:5000
N. 7/H Rete idrica località Casa l'Abate 1:5000
N. 7/I Rete idrica località Frigole 1:5000
N. 7/L Rete idrica località S. Cataldo 1:5000

**Comparti di intervento previsti dal P.R.G.
riportati su:**

N. 8/A rilievo aereofotogrammetrico località
Torre Chianca 1:5000
N. 8/B rilievo aereofotogrammetrico località
Torre Chianca 1:5000

N. 8/C	rilievo aereofotogrammetrico località Torre Rinalda	1:5000
N. 8/D	Rilievo aereofotogrammetrico località Borgo Piave	1:5000
N. 8/E	Rilievo aereofotogrammetrico località Torre Chianca	1:5000
N. 8/F	Rilievo aereofotogrammetrico località Frigole	1:5000
N. 8/G	Rilievo aereofotogrammetrico località San Cataldo	1:5000
N. 8/H	Rilievo aereofotogrammetrico località San Cataldo	1:5000

**Tessuto edificato ed aree libere riportate
su:**

N. 9/A	Rilievo aereofotogrammetrico Centro Urbano	1:5000
N. 9/B	Rilievo aereofotogrammetrico Zona Industriale	1:5000
N. 9/C	Rilievo aereofotogrammetrico località Villa Convento	1:5000

**Comparti di intervento inseriti nel P.P.A.
riportati su:**

N. 10/a	Rilievo aereofotogrammetrico Centro Urbano	1:5000
N. 10/B	Rilievo aereofotogrammetrico nucleo extra- urbano, via Adriatica	1:5000
N. 10/C	Rilievo aereofotogrammetrico nucleo extra- urbano, via Giammatteo	1:5000

N. 11	Comparti di edilizia residenziale inseriti nel P.P.A. riportati su rilievo aereofoto- grammetrico Centro Urbano	1:5000
-------	--	--------

N. 12	Comparti di recupero nel Centro Storico inseriti nel P.P.A. riportati su rilievo aereofotogrammetrico	1:1000
	Individuazione delle zone C, D, F e viabilità di P.R.G. inserite nel P.P.A. riportate su:	
N. 13/A	Zonizzazione P.R.G. Centro Urbano	1:5000
N. 13/B	Zonizzazione P.R.G. nuclei extraurbani via Adriatica	1:5000
N. 13/C	Zonizzazione P.R.G. nuclei extraurbani Villa Convento	1:5000
N. 13/D	Zonizzazione P.R.G. nuclei extraurbani via Giammatteo	1:5000
N. 14	Viabilità inserita nel P.P.A. riportata su rilievo aereofotogrammetrico Centro Urbano	1:5000
	Viabilità inserita nel P.P.A. riportata su:	
N. 15/A	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco A e B	1:2000
N. 15/B	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco C	1:2000
N. 15/C	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco D	1:2000
N. 15/D	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco E, F, G.	1:2000
N. 15/E	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco H	1:2000
N. 15/F	Planimetrie catastali Centro Urbano tronco I	1:2000
	Tessuti edificati ed aree libere riportati su:	
N. 16/A	Rilievo aereofotogrammetrico località Casalabate	1:5000
N. 16/B	Rilievo aereofotogrammetrico località Casalabate	1:5000

N. 16/C	Rilievo aereofotogrammetrico località S. Cataldo	1:5000
---------	---	--------

**Comparti zone residenziali inserite nel
P.P.A. riportati su:**

N. 17/A	Rilievo aereofotogrammetrico località Torre Chianca	1:5000
N. 17/B	Rilievo aereofotogrammetrico località Torre Chianca	1:5000
N. 17/C	Rilievo aereofotogrammetrico località Torre Chianca	1:5000
N. 17/D	Rilievo aereofotogrammetrico località Torre Chianca	1:5000
N. 17/E	Rilievo aereofotogrammetrico località Borgo Piave	1:5000
N. 17/F	Rilievo aereofotogrammetrico località Frigole	1:5000
N. 17/G	Rilievo aereofotogrammetrico località San Cataldo	1:5000
N. 17/H	Rilievo aereofotogrammetrico località San Cataldo	1:5000

**Perimetrazione dei comparti da assoggettare
a P. di L., aree a servizi inserite nel
P.P.A. riportate su:**

N. 18/A	Zonizzazione P.R.G. località Torre Rinalda	1:5000
N. 18/B	Zonizzazione P.R.G. località Torre Chianca	1:5000
N. 18/C	Zonizzazione P.R.G. località Torre Rinalda	1:5000
N. 18/D	Zonizzazione P.R.G. località Torre Chianca	1:5000
N. 18/E	Zonizzazione P.R.G. località Borgo Piave	1:5000
N. 18/F	Zonizzazione P.R.G. località Frigole	1:5000
N. 18/G	Zonizzazione P.R.G. località San Cataldo	1:5000

N. 18/H	Zonizzazione P.R.G. località San Cataldo	1:5000
N. 18/I	Zonizzazione P.R.G. località Casalabate	1:5000
N. 18/L	Zonizzazione P.R.G. località Casalabate	1:5000

Individuazione della viabilità inserita nel P.P.A riportata su:

N. 19/A	Planimetrie catastali località Torre Chianca tronco A	1:2000
N. 19/B	Planimetrie catastali località Torre Chianca tronco B	1:2000
N. 19/C	Planimetrie catastali località Frigole tronco C	1:2000
N. 19/D	Planimetrie catastali località Frigole tronco E	1:2000
N. 19/E	Planimetrie catastali località San Cataldo tronco F, G.	1:2000

N. 20 | Schede tecniche -----

Individuazione dei nuclei abusivi da assoggettare a P. di R. ai sensi della Legge 47/85 riportati su:

N. 21/A	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/B	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/C	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/D	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/E	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/F	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/G	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/H	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
N. 21/I	Rilievo aereofotogrammetrico	1:5000
All. A	Stato di attuazione dell'insediamento A.S.I.	1:10.000

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

Fermo restando quanto esposto dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, sono soggette al programma pluriennale di attuazione tutte le concessioni che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Con l'entrata in vigore del Programma Pluriennale di Attuazione la concessione è data soltanto relativamente agli interventi su aree incluse nel programma stesso secondo i tempi indicati dal successivo art. 4.

A corredo della domanda di concessione, oltre quanto previsto dal regolamento edilizio, deve essere allegato stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala non inferiore a 1:5000 relativo all'area interessata e lo stralcio della planimetria allegata al P.P.A. con la individuazione dell'area di intervento.

ART. 3

VALIDITA' ED EFFICACIA

Ai sensi dell'art. 3 della legge 25/3/82 n. 94 e della legge reg.le 8/3/85 n°6 le previsioni del primo Programma Pluriennale di Attuazione hanno vigore per un periodo massimo di cinque anni.

Il P.P.A. ha efficacia nei confronti dei soggetti pubblici e privati, con le modalità e limitazioni di legge.

ART. 4

INTERVENTI AMMESSI FUORI DAL P.P.A.

Al di fuori delle previsioni, sia grafiche che normative del P.P.A., sono consentiti, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi di cui agli artt. 9 e 13 della legge 28/1/77 n. 10, nonché dall'art. 6 della legge 25/3/82 n. 94.

ART. 5

CONCESSIONI RILASCIATE E DOMANDE DI CONCESSIONE PRESENTATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.P.A.

Le concessioni rilasciate prima e dopo l'adozione del P.P.A. sulla base di istanze di concessione presentate prima del 31/5/1991 ed in possesso dei requisiti previsti dal 5° comma dell'art. 13, L./10 restano comunque valide nei limiti e per il periodo di validità stabilito per le concessioni stesse.

Trascorso tale termine inutilmente, l'eventuale rinnovo è subordinato alle previsioni ed alle norme del P.P.A.

ART. 6

STATO DI FATTO

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, lo stato di fatto degli edifici esistenti e dei lotti, per quanto a costruzioni, destinazioni e consistenza particellare, è quello che risulta alla

ART. 9

NUOVI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi su aree libere possono riguardare:

- aree inedificate ricadenti nel tessuto edificato;
- aree libere esterne al tessuto edificato;
- aree ricadenti nei comparti inseriti nel P.P.A..

ART. 10

MODALITA' DI INTERVENTO

a) - Gli interventi edilizi che riguardano aree inedificate ricadenti nel tessuto edificato sono oggetto di concessione edilizia in conformità alle N.T.A. del P.R.G.. Tali concessioni possono essere rilasciate sino al raggiungimento del tetto massimo delle volumetrie assegnate dal P.P.A. per tali tipi di intervento.

b) - Gli interventi edilizi che riguardano aree inedificate esterne al perimetro del tessuto edificato, si attuano secondo le modalità previste nelle corrispondenti schede e nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.

c) - Gli interventi edilizi nei comparti inseriti nel P.P.A. si attuano, subordinatamente alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, secondo tempi e modi indicati nelle corrispondenti schede.

ART. 11

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di concessione relative alle aree inedificate non ricadenti in tessuto edificato devono essere presentate entro un anno dalla data di approvazione del P.P.A..

Le istanze di concessione di aree ricadenti nei comparti inseriti nel P.P.A. devono essere presentate entro un anno dalla stipula della relativa concessione.

ART. 12

TERMINI DI INIZIO LAVORI

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro quella data non siano stati iniziati i lavori o se, dopo iniziati, siano rimasti sospesi per più di giorni.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

Il Sindaco, su parere della commissione urbanistico-edilizia, può stabilire per particolari tipi di lavori o condizioni, tempi più brevi per l'ultimazione dei lavori.

Per quanto non specificato, si rimanda alle norme contenute nel regolamento edilizio.

MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE "F" (esterne ai comparti)

E' consentito l'intervento dei privati su alcune zona F, al di fuori dei comparti, nel rispetto delle seguenti condizioni e di quanto contenuto nello schema di convenzione allegato alle presenti norme.

Per la realizzazione di impianti sportivi o complessi insediativi destinati ad attività commerciale e ricreative da parte di cooperative, enti o privati, il controllo pubblico sulla gestione, nonché i termini per l'assegnazione sono disciplinati da apposita convenzione di assegnazione che prevede:

- il corrispettivo della concessione;
- i termini della concessione;
- la possibilità di subentro, per accertata inadempienza contrattuale, del Comune alla ditta assegnataria con rimborso alla stessa di una somma pari al valore delle opere stimato dall'Amm.ne Com.le, possibilità da esercitarsi anche in caso di mancato rinnovo dell'assegnazione;
- l'obbligo di garantire l'uso al pubblico delle attrezzature, con apposita polizza fidejussoria di tutela;
- apposito vincolo per atto pubblico di asservimento degli immobili alla destinazione l'uso specifica;
- in particolare nelle zone a destinazione:

ZONE F15 "Attrezzature Sportive"

I proprietari delle aree destinate dal P.R.G. vigente , a zone "F15" attrezzature sportive, possono proporre al Comune uno studio di

fattibilità sull'area di proprietà. In tale proposta dovranno essere esplicitati tempi e modi di esecuzione dell'opera.

Esaminata la proposta, qualora ritenuta valida, l'Amministrazione tramite l'Ufficio P.R.G. la recepirà in un P.P. o progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del C.C.

L'esecuzione dell'opera sarà subordinata alla stipula della apposita convenzione, in cui oltre a quanto altro previsto nello schema di convenzione allegato, i richiedenti si impegnano alla realizzazione dell'attrezzature riservandosi l'uso della stessa per 19 anni.

ZONE F12/F24 "Attrezzature civili"

I proprietari delle aree destinate dal P.R.G. vigente, a zone F12 o F24 "attrezzature civili", possono proporre al Comune uno studio di fattibilità sull'area di proprietà.

In tale proposta dovranno essere esplicitati tempi e modi di esecuzione dell'opera. Esaminata la proposta, qualora ritenuta valida, l'Amm.ne Com.le tramite l'ufficio P.R.G. la recepirà in un P.P. o progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del C.C.

L'esecuzione dell'opera sarà subordinata alla stipula della apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, in cui oltre quanto altro stabilito nello schema di concessione allegato, i richiedenti si impegnano alla realizzazione dell'attrezzatura ed alla cessione all'Amm.ne Com.le di una quota parte dell'opera stessa per una consistenza immobiliare pari al 20% della volumetria realizzata. Si impegnano altresì con vincolo cinquantennale al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per la quota parte di proprietà.

NORME RELATIVE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LORO GESTIONE

- 1) Gli oneri delle concessioni edilizie relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, restano vincolati alla esecuzione delle opere previste nel P.P.A..
- 2) I lottizzanti e/o i soggetti attuatori di Piani Particolareggiati, in sede di convenzione, devono corrispondere al Comune un contributo per il potenziamento delle reti esterne al comparto ai fini del loro adeguamento al nuovo carico insediativo.

Tale contributo è fissato in L. 15.000 x mc. di volumetria edificabile nel comparto per gli interventi in zone C, D3, D5, F12, F24, F27.

Sono esonerati da tale contributo i comparti ricadenti fuori dal centro urbano per i quali il Comune non assume a proprio carico l'adeguamento delle reti esterne al comparto; tale adeguamento sarà a totale carico dei lottizzanti.
- 3) Gli oneri delle concessioni edilizie relativi alle opere di urbanizzazione primaria, restano vincolati alla esecuzione delle opere previste nel P.P.A.

Oltre alle opere dettagliatamente individuate nel P.P.A., saranno consentiti interventi di adeguamento, potenziamento ed ampliamento delle opere di urbanizzazione esistenti ricadenti nel perimetro del tessuto edificato.
- 4) Il 50% del contributo di cui al precedente n° 3 sarà utilizzato per interventi ricadenti nella circoscrizione in cui ricade l'intervento che ha determinato il contributo.

L'altro 50% unitamente al contributo di cui al precedente n° 2 sarà utilizzato per gli interventi su tutto il territorio comunale.

- 5) Il contributo relativo al costo di costruzione viene destinato all'acquisizione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli interventi di recupero nel centro storico.
- 6) Qualsiasi atto che autorizzi l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o utilizzi gli oneri di concessione deve essere subordinato ad esplicito attestato di conformità dell'intervento in argomento alle previsioni del P.P.A. ed alle presenti norme.
- 7) Con l'approvazione del P.P.A. è istituita, presso il settore Lavori Pubblici, una contabilità autonoma, da inquadrarsi nelle contabilità generali del Comune, per la utilizzazione delle somme introitate come oneri di urbanizzazione; ciò al fine di consentire un rapido impiego delle somme, con verifica a tempi reali delle disponibilità, e un analitico rendiconto di importi incassati e opere realizzate da inserire anche nell'annuale verifica sullo stato di attuazione del P.P.A.. Tali verifiche dovranno considerare analiticamente la situazione in ciascuna circoscrizione e riscontrare la realizzazione degli indirizzi espressi dalla circoscrizione medesima in ordine alla utilizzazione delle somme.

NORME TRANSITORIE RELATIVE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Dalla data di approvazione del P.P.A. da parte del Consiglio Comunale, nelle more della approvazione con apposita delibera delle nuove tabelle parametriche, gli attuali oneri di concessione dovranno essere determinati, nelle nuove concessioni edilizie, quale acconto salvo conguaglio da definirsi dopo l'approvazione delle nuove tabelle

C I T T A' D I L E C C E

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE
CIVILI IN ESECUZIONE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL
VIGENTE P.R.G.

L'anno millenovecento _____ il giorno _____
del mese di _____ in _____ dinanzi a me _____
_____ ufficiale rogante, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a _____ il
_____ nella qualità di _____ del Comune di
Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede municipale
di Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede
municipale di Lecce, il quale interviene nel presente atto in nome,
per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice
fiscale _____;

2) Il sig. _____ nato a _____ il
_____ residente in _____ alla via _____
_____ il quale interviene in questo atto in nome, per conto
e nell'interesse della ditta _____ con sede in
_____ alla via _____ con codice

fiscale _____ e tanto legittimato da
_____;

Premesso:

- Che il P.R.G. del Comune di Lecce è stato approvato con deliberazione N. _____ del _____ adottata dal _____, esecutiva ai sensi di legge giusta delib. C.C. N° _____ del _____;

- Che il Sig. _____ (o la Ditta) è proprietaria di un comparto di aree alla via _____ individuata catastalmente al foglio _____ particelle _____, tipizzate dal P.R.G. vigente come zona F12/F24 regolata dall'art. 90/99 N.T.A. del P.R.G.;

- Che tale area è stata inserita nel P.P.A. vigente approvato con delib. C.C. n. _____ del _____ vistata per presa d'atto dalla S.P.D.C. con provvedimento N. _____ del _____;

- Che con delibera C.C. N° _____ del _____ è stato definitivamente approvato il P.P. dell'area in oggetto e che i relativi atti sono stati depositati presso la Segreteria Comunale in data _____;

- Che in conformità delle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. delle modalità di attuazione del P.P.A. e delle norme tecniche del P.P., il sig. _____ nella sua qualità di proprietario dell'area ha chiesto, con istanza in data _____ acquisita al prot. generale del Comune col N° _____ del _____, di realizzare in proprio le attrezzature previste dal P.P.;

- Che la predetta istanza è stata accolta con delibera N° _____ del _____ assunta dalla G.M. con la quale è stata assegnata alla ditta la realizzazione del programma costruttivo per l'area indicata nel P.R.G. come quella relativa al foglio _____ part. _____ ;

- Che in particolare sulle aree suddette dovranno essere realizzati edifici ed impianti secondo le prescrizioni tecniche del P.P. in vigore: _____

- Che per la costruzione del complesso insediativo predetto la ditta _____, d'ora in avanti nel presente atto denominata come "concessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri delle norme tecniche fissati nei vigenti P.P.A. e P.P.;

- Che con delibera N° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, l'Amm.ne Com.le di Lecce ha provveduto a dotarsi, ai sensi della legge regionale 12/2/79 n.6 come modificata dalla legge reg.le n.66/79 e n.53 del 3/6/85 e successive modificazioni ed integrazioni delle tabelle parametriche per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione;

- Che la ditta concessionaria è proprietaria dell'area giusta atto _____;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

ART. 1

CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
SU SUOLI PRIVATI

Il Comune di Lecce, come sopra costituito e rappresentato dal _____, in esecuzione alla deliberazione assunta da _____ n. _____ del _____ per l'attuazione delle previsioni del vigente P.P.A. relativa all'area tipizzata dal P.R.G. comunale come "F12 e/o F24" di complessivi mq. _____ (così come dedotto dal tipo di frazionamento n. _____ riconosciuto regolare in data _____ (oppure trovasi allegato ad atto _____) concede alla ditta proprietaria richiedente l'attuazione di un programma costruttivo per la realizzazione sull'area già menzionata di attrezzature di interesse comune in conformità del P.R.G. approvato e vigente ed alle norme tecniche di attuazione come disciplinate dal P.P.A. comunale e secondo le caratteristiche tecniche definite dal P.P. approvato dal Consiglio Comunale con la delib. n. _____ del _____.

ART. 2

CORRISPETTIVO DELLA PRESENTE CONCESSIONE

Il corrispettivo della presente concessione relativamente alle aree costituenti il lotto è stabilito nella realizzazione e cessione

gratuita al Comune di una quota parte dell'edificio o complesso edilizio; tale quota parte indicata negli elaborati di P.P. deve corrispondere al 20% della S.U. dell'intero complesso.

Tale parte dovrà essere realizzata secondo le dimensioni planovolumetriche definite in sede di P.P. e con le caratteristiche costruttive e tipologiche per l'intero complesso dettagliate con il progetto esecutivo approvato dal Comune e con la osservanza che la parte di proprietà comunale dovrà essere realizzata autonoma ed indipendente dalla restante parte, e cio non necessariamente da un punto di vista architettonico e tipologico, certamente dal punto di vista funzionale e da quello degli impianti.

Tale funzionalità dovrà essere garantita anche in ordine alla sua destinazione stabilita dal Comune.

ART. 3

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre al corrispettivo per la presente concessione sono a totale carico del concessionario:

- la progettazione urbanistico ed edilizia dell'intervento;
- la redazione dei progetti esecutivi degli impianti secondo le norme stabilite da regolamenti e leggi vigenti;
- tutti gli oneri per la concessione edilizia relativi all'intero complesso da realizzarsi;

- tutti gli oneri relativi al conseguimento di tutti i richiesti nulla-osta anche relativi alla parte da cedere al Comune;
- tutti gli oneri particolari in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione prescritti dal Piano Particolareggiato;.....
- tutti gli oneri per il conseguimento dei collaudi e permesso di agibilità dell'intero complesso edilizio compresa la parte comunale;

ART. 4

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE OPERE E URBANIZZAZIONI

Le caratteristiche costruttive tipologiche dei fabbricati da realizzare dovranno essere conformi a quelle previste dal P.R.G. e dal P.P. per l'edificazione delle aree oggetto di concessione secondo il progetto tecnico redatto da tecnico laureato abilitato ed approvato con la procedura di legge ed allegato alla presente (All. 1).

Il Comune di Lecce opererà ogni controllo sugli edifici in costruzione a mezzo dei suoi organi tecnici comunali e di polizia edilizia che sorveglieranno per garantire la conformità delle opere al progetto edilizio esecutivo approvato. A tale scopo gli incaricati comunali procederanno a periodiche ispezioni-sopralluogo.

Il Comune di Lecce, salvo diversa indicazione nel precedente art. 3, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione occorrenti nella zona, per gli allacciamenti alle pubbliche forniture; la ditta concessionaria assume a proprio carico ogni onere relativo agli allacciamenti dei servizi di elettrificazione, telefono, fogne,

acquedotto e simili alle reti tecnologiche che il Comune, d'intesa con gli Enti erogatori (E.N.E.L., S.I.P., E.A.A.P.) provvederà ad impiantare al servizio della zona interessata.

ART. 5

TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

La ditta concessionaria si impegna ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e portarli a termine entro i tre anni successivi. La concessionaria è tenuta a comunicare la data di inizio dei lavori al Comune di Lecce, il ritardo nella ultimazione dei lavori, salvo casi fortuiti o di forza maggiore, la cui dimostrazione è a totale carico della concessionaria comporterà l'applicazione di una penale di L. _____ al giorno;

ART. 6

PROROGHE E TERMINI PER LE OPERE DA REALIZZARE

Il Comune di Lecce, potrà, per documentare le eccezionali circostanze, intercorse successivamente alla stipula della presente convenzione e ne sia evidente la necessità, con delibera della G.M. adottata previa motivata istanza del concessionario, accordare proroghe ai termini stabiliti dall'art. 5 senza comminatoria di penale. In dette circostanze la proroga non potrà superare il tempo strettamente occorrente per il compimento delle operazioni per la

quale proroga risulti richiesta.

Le opere di urbanizzazione, per la parte da eseguirsi a cura e spese del Comune di Lecce, dovranno essere completate, d'intesa con gli Enti erogatori, entro i termini di validità della concessione per le opere edilizie del concessionario, in maniera tale da consentire l'agibilità da richiedersi obbligatoriamente contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

ART. 7

DIMENSIONI PROGETTUALI DELL'INIZIATIVA

La concessionaria si impegna e si obbliga a realizzare l'edificio nell'intera consistenza progettata e ciò non solo con riferimento alla parte comunale.

ART. 8

OBBLIGHI DELLA DITTA CONCESSIONARIA

Con il presente atto, la ditta concessionaria si obbliga a non modificare le destinazioni d'uso dell'immobile da realizzare così come fissate dalla concessione edilizia pena la risoluzione della concessione.

ART. 9

RISOLUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Fatta salva la risoluzione della concessione portata dalla presente convenzione, il Comune di Lecce potrà procedere alla risoluzione della stessa nei seguenti casi posti in essere dalla concessionaria oltre a quelli comunque già previsti:

- procedere alla costruzione del fabbricato e delle relative pertinenze non in conformità della concessione edilizia o senza il rispetto degli elementi progettuali e/o delle caratteristiche costruttive, tipologiche e di destinazioni d'uso;
- opposizione alle ispezioni di controllo dei tecnici comunali e degli organi di polizia urbana;
- non ottemperare a quanto previsto negli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART. 10

DECADENZA DELLA CONVENZIONE

Nella ipotesi che il Comune decida di avvalersi delle clausole risolutive espresse per la decadenza della presente convenzione, tutti i fabbricati e tutti gli impianti eretti sull'area in argomento, comprese pertinenze ed accessori, diventeranno di diritto di proprietà del Comune.

ART. 11

RINVIO ALLE NORME DI P.P.A. E P.P.

Costituiscono parte integrante della presente convenzione e rappresentano obblighi esplicitamente accettati quelli derivanti dalle norme per la concessione di aree per attività di interesse comune alle ditte/imprese vigenti nel Comune di Lecce, che la concessionaria dichiara di conoscere, pur se non riportate espressamente nella presente concessione, nonché quelle urbanistiche generali e particolari dettate per la zona dal P.P. approvato.

ART. 12

GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente concessione, il concessionario presta fidejussione bancaria per l'importo di L.

Tale fidejussione verrà svincolata dall'Amm/ne Com/le con delibera di G.M. solo dopo l'avvenuta realizzazione dell'intero complesso, nonché la cessione dal omune della parte di sua proprietà e la verifica dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi.

ART. 13

REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E SPESE

Il presente atto dovrà essere, a cura e spese della concessionaria, regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge.

Tutte le spese del presente atto e consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico della concessionaria che, all'uopo, chiede l'utilizzo dei benefici o agevolazioni vigenti. A garanzia degli impegni richiamati all'art. 8 ed in generale dalla presente convenzione la ditta concessionaria presta apposita polizza fidejussoria di lire _____ allegata al presente atto.

CITTA' DI LECCE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI ED
ATTREZZATURE SPORTIVE IN ESECUZIONE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI
ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

L'anno millenovecento _____ il giorno _____
del mese di _____ in _____ dinanzi a me _____
_____ ufficiale rogante, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a _____ il
_____ nella qualità di _____ del Comune di
Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede municipale
di Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede
municipale di Lecce, il quale interviene nel presente atto in nome,
per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice
fiscale _____;

2) Il sig. _____ nato a _____ il
_____ residente in _____ alla via _____
_____ il quale interviene in questo atto in nome, per conto
e nell'interesse della ditta _____ con sede in
_____ alla via _____ con codice
fiscale _____ e tanto legittimato da
_____;

Premesso:

- Che il P.R.G. del Comune di Lecce è stato approvato con deliberazione N. _____ del _____ adottata dal _____, esecutiva ai sensi di legge giusta delib. C.C. N° _____ del _____;
- Che il Sig. _____ (o la Ditta) è proprietaria di un comparto di aree alla via _____ individuata catastalmente al foglio _____ particelle _____, tipizzate dal P.R.G. vigente come zona F15 regolata dall'art. 93 N.T.A. del P.R.G.;
- Che tale area è stata inserita nel P.P.A. vigente approvato con delib. C.C. n. _____ del _____ vistata per presa d'atto dalla S.P.D.C. con provvedimento N. _____ del _____;
- Che con delibera C.C. N° _____ del _____ è stato definitivamente approvato il P.P. dell'area in oggetto e che i relativi atti sono stati depositati presso la Segreteria Comunale in data _____;
- Che in conformità delle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. delle modalità di attuazione del P.P.A. e delle norme tecniche del P.P., il sig. _____ nella sua qualità di proprietario dell'area ha chiesto, con istanza in data _____ acquisita al prot. generale del Comune col N° _____ del _____, di realizzare in proprio le attrezzature previste dal P.P.;
- Che la predetta istanza è stata accolta con delibera N° _____ del _____ assunta dalla G.M. con la quale è stata assegnata alla ditta la realizzazione del programma costruttivo per l'area indicata

nel P.R.G. come quella relativa al foglio _____ part. _____ ;

- Che in particolare sulle aree suddette dovranno essere realizzati edifici ed impianti secondo le prescrizioni tecniche del P.P. in vigore: _____

- Che per la costruzione del complesso insediativo predetto la ditta _____, d'ora in avanti nel presente atto denominata come "concessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri delle norme tecniche fissati nei vigenti P.P.A. e P.P.;

- Che con delibera N° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, l'Amm.ne Com.le di Lecce ha provveduto a dotarsi, ai sensi della legge regionale 12/2/79 n.6 come modificata dalla legge reg.le n.66/79 e n.53 del 3/6/85 e successive modificazioni ed integrazioni delle tabelle parametriche per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione;

- Che la ditta concessionaria è proprietaria dell'area giusta atto _____;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

ART. 1

CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPORTIVE SU SUOLI PRIVATI

Il Comune di Lecce, come sopra costituito e rappresentato dal _____, in esecuzione alla deliberazione assunta da _____ n. _____ del _____ per l'attuazione delle previsioni del vigente P.P.A. relativa all'area tipizzata dal P.R.G. comunale come "F15" di complessivi mq. _____ (così come dedotto dal tipo di frazionamento n. _____ riconosciuto regolare in data _____ (oppure trovasi allegato ad atto _____) concede per anni 15 (quindici) dal collaudo delle opere rinnovabili per lo stesso periodo, previa stipula di ulteriore convenzione, alla ditta proprietaria richiedente l'attuazione di un programma costruttivo per la realizzazione sull'area già menzionata di impianti ed attrezzature sportive in conformità del P.R.G. approvato e vigente ed alle norme tecniche di attuazione come disciplinate dal P.P.A. comunale e secondo le caratteristiche tecniche definite dal P.P. approvato dal Consiglio Comunale con la delib. n. _____ del _____.

ART. 2

CORRISPETTIVO DELLA PRESENTE CONCESSIONE

Il corrispettivo della presente concessione relativamente alle

aree costituenti il lotto è stabilito nella realizzazione e cessione gratuita al Comune delle attrezzature ed impianti sportivi e delle relative aree alla scadenza della presente convenzione.

Le attrezzature e gli impianti dovranno essere realizzate secondo le dimensioni planovolumetriche e destinazioni definite in sede di P.P. e con le caratteristiche costruttive e tipologiche dettagliate con il progetto esecutivo che il Comune si riserva di approvare con la osservanza che al momento della cessione al Comune tutte le opere dovranno essere perfettamente funzionanti ed adeguate alle norme vigenti a quella data.

La scadenza di tale convenzione è fissata in 19 anni a decorrere dalla data del certificato di agibilità dell'impianto.

ART. 3

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre al corrispettivo per la presente concessione sono a totale carico del concessionario:

- la redazione dei progetti esecutivi degli impianti secondo le norme stabilite da regolamenti e leggi vigenti;
- la esecuzione di tutte le sistemazioni esterne previste dal progetto esecutivo;
- tutti gli oneri relativi agli allacciamenti degli impianti alle utenze pubbliche;

- tutti gli oneri relativi al conseguimento di tutti i richiesti nulla-osta;
- tutti gli oneri particolari in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione prescritti dal Piano Particolareggiato;.....
- tutti gli oneri per il conseguimento dei collaudi e permesso di agibilità dell'intero complesso;

ART. 4

CARATTERISTICHE DELLE OPERE E URBANIZZAZIONI

Le caratteristiche costruttive tipologiche delle opere da realizzare dovranno essere conformi a quelle previste dal P.R.G. e dal P.P. per la utilizzazione delle aree oggetto di concessione secondo il progetto tecnico redatto da tecnico laureato abilitato ed approvato con la procedura di legge ed allegato alla presente (All. 1).

Il Comune di Lecce opererà ogni controllo sulle opere in costruzione a mezzo dei suoi organi tecnici comunali e di polizia edilizia che sorveglieranno per garantire la conformità delle opere al progetto esecutivo approvato. A tale scopo gli incaricati comunali procederanno a periodiche ispezioni-sopralluogo.

Tali verifiche saranno ripetute anche dopo la ultimazione dei lavori per verificare lo stato di conservazione e il grado di manutenzione delle opere.

Il Comune di Lecce, salvo diversa indicazione nel precedente art. 3, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione occorrenti nella zona, per gli allacciamenti alle pubbliche forniture; la ditta

concessionaria assume a proprio carico ogni onere relativo agli allacciamenti dei servizi di elettrificazione, telefono, fogne, acquedotto e simili alle reti tecnologiche che il Comune, d'intesa con gli Enti erogatori (E.N.E.L., S.I.P., E.A.A.P.) provvederà ad impiantare al servizio della zona interessata.

ART. 5

TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

La ditta concessionaria si impegna ad iniziare i lavori di costruzione degli impianti ed attrezzature entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e portarli a termine entro i tre anni successivi. La concessionaria è tenuta a comunicare la data di inizio dei lavori al Comune di Lecce, il ritardo nella ultimazione dei lavori, salvo casi fortuiti o di forza maggiore, la cui dimostrazione è a totale carico della concessionaria comporterà l'applicazione di una penale di L. _____ al giorno;

ART. 6

PROROGHE E TERMINI PER LE OPERE DA REALIZZARE

Il Comune di Lecce, potrà, per documentare le eccezionali circostanze, intercorse successivamente alla stipula della presente convenzione e ne sia evidente la necessità, con delibera della G.M. adottata previa motivata istanza del concessionario, accordare

proroghe ai termini stabiliti dall'art. 5 senza comminatoria di penale. In dette circostanze la proroga non potrà superare il tempo strettamente occorrente per il compimento delle operazioni per la quale proroga risulti richiesta.

Le opere di urbanizzazione, per la parte da eseguirsi a cura e spese del Comune di Lecce, dovranno essere completate, d'intesa con gli Enti erogatori, entro i termini di validità della concessione edilizia rilasciata al concessionario, in maniera tale da consentire l'agibilità da richiedersi obbligatoriamente contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

ART. 7

DIMENSIONI PROGETTUALI DELL'INIZIATIVA

La concessionaria si impegna e si obbliga a presentare e realizzare un progetto insediativo per impianti ed attrezzature sportive pari almeno ad una percentuale del 75% di quello potenzialmente realizzabile sull'area assegnata e definito dal P.P. approvato.

ART. 8

OBBLIGHI DELLA DITTA CONCESSIONARIA

Con il presente atto, la ditta concessionaria si obbliga, per la durata della convenzione, a non modificare le destinazioni d'uso degli immobili da realizzare così come fissate dalla concessione edilizia pena la risoluzione della concessione.

La ditta si impegna inoltre a non utilizzare, neanche per attività private, gli impianti e le attrezzature in oggetto prima del rilascio del certificato di agibilità.

ART. 9

RISOLUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Fatta salva la risoluzione della concessione portata dalla presente convenzione, il Comune di Lecce potrà procedere alla risoluzione della stessa nei seguenti casi posti in essere dalla concessionaria oltre a quelli comunque già previsti:

- procedere alla costruzione delle attrezzature ed impianti e delle relative pertinenze non in conformità della concessione edilizia o senza il rispetto degli elementi progettuali e/o delle caratteristiche costruttive, tipologiche e di destinazioni d'uso;
- opposizione alle ispezioni di controllo dei tecnici comunali e degli organi di polizia urbana;
- non ottemperare a quanto previsto negli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART. 10

DECADENZA DELLA CONVENZIONE

Nella ipotesi che il Comune decida di avvalersi delle clausole risolutive espresse per la decadenza della presente convenzione, tutte

le opere e tutti gli impianti eretti sull'area in argomento, comprese pertinenze ed accessori, diventeranno di diritto di proprietà del Comune.

ART. 11

RINVIO ALLE NORME DI P.P.A. E P.P.

Costituiscono parte integrante della presente convenzione e rappresentano obblighi esplicitamente accettati quelli derivanti dalle norme per la concessione di aree per attrezzature ed impianti sportivi alle ditte/imprese vigenti nel Comune di Lecce, che la concessionaria dichiara di conoscere, pur se non riportate espressamente nella presente concessione, nonché quelle urbanistiche generali e particolari dettate per la zona dal P.P. approvato.

ART. 12

GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente concessione, relativi alla esecuzione delle opere, il concessionario presta fidejussione bancaria per l'importo di L.....

Tale fidejussione verrà svincolata dall'Amm/ne Com/le con delibera di G.M. solo dopo l'avvenuta realizzazione dell'intero complesso e dopo l'assunzione con atto pubblico registrato e

trascritto, da parte del concessionario, dell'impegno di cedere gratuitamente al Comune di Lecce, allo scadere dei 19 anni, tutti gli impianti ed attrezzature e la relativa area di sedime così come previsto nella presente convenzione.

ART. 13

REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E SPESE

Il presente atto dovrà essere, a cura e spese della concessionaria, regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge.

Tutte le spese del presente atto e consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico della concessionaria che, all'uopo, chiede l'utilizzo dei benefici o agevolazioni vigenti. A garanzia degli impegni richiamati all'art. 8 ed in generale dalla presente convenzione la ditta concessionaria presta apposita polizza fidejussoria di lire _____ allegata al presente atto a garanzia dell'impegno di mantenere per 19 anni l'impianto; tale polizza sarà svincolata solo dopo la cessione al Comune di tutte le opere ed impianti oggetto della presente concessione.

C I T T A' D I L E C C E

SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI LECCE PER L'URBANIZZAZIONE DEL
COMPARTO DI P.P.A. LOCALITA' NEL CENTRO URBANO DI
PROPRIETA' DI

L'anno millenovecento _____ il giorno _____
del mese di _____ in _____ dinanzi a me _____
_____ ufficiale rogante, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a _____ il
_____ nella qualità di _____ del Comune di
Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede municipale
di Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede
municipale di Lecce, il quale interviene nel presente atto in nome,
per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice
fiscale _____;

2) Il sig. _____ nato a _____ il
_____ residente in _____ alla via _____
_____ il quale interviene in questo atto in nome, per conto
e nell'interesse della ditta _____ con sede in
_____ alla via _____ con codice

fiscale _____ e tanto legittimato da
_____;

PREMESSO

che _____
è proprietario del comprensorio (odelle aree) _____
ubicato in Lecce alla Via _____
della superficie di circa mq. _____ e distinto in
catasto al _____
meglio identificato nella planimetria _____
e confinante con _____

- che il comprensorio (o le aree) ha nel vigente P.R.G.
destinazione _____
che in conformità dell'art. _____ delle norme tecniche di
attuazione del P.R.G. i proprietari hanno presentato un progetto
unitario _____ inteso a realizzare un intervento
di edilizia _____
in armonia con le vigenti norme di leggi statali e regionali;

- che detto progetto ha riportato il parere favorevole della
Commissione Consuntiva Tecnico Urbanistica nella seduta del _____
_____;

- che lo strumento attuativo previsto dal P.R.G. è stato adottato
dal Consiglio Comunale con delib. n° _____ del _____ e,

dopo le rituali pubblicazioni, è stato approvato dallo stesso Consiglio Comunale con delib. n° _____ del _____ esecutiva il _____ ;

- che il progetto prevede altresì la realizzazione, a cura e spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria;

- che pertanto fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti e documenti:

- a) progetto urbanistico del comprensorio (o delle ree) _____ oggetto della presente convenzione costituito dagli allegati _____ approvato dal C.C. con la delib. n° _____ del _____.
- b) titolo comprovante la proprietà o la disponibilità legale delle aree.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà di _____ quali risultano indicate nelle premesse e nella planimetria allegata quale parte integrante dell'atto stesso.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati

A fronte degli obblighi assunti da _____ che d'ora in poi saranno indicati come "comparenti" con la presente convenzione, essi sono esonerati dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 legge n.10/77, in sede di concessioni edilizie, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione limitatamente alla quota parte relativa alla urbanizzazione primaria.

ART. 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, i comparenti nominano loro unico rappresentante il Sig. _____ con domicilio eletto in _____ Via _____ il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio _____ rogata il _____ rep. n. _____ contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune in tempo debito.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I componenti _____
proprietari dei terreni (costituenti il comprensorio) indicati in
premessa, con il presente atto cedono al Comune tutte le aree
occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo e si
impegnano, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in
conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi
articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di
urbanizzazione primaria nonché alla manutenzione ed alla cessione
delle medesime, come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un
corretto allontanamento delle acque usate, in conformità alle
disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici
Tecnici Comunali;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica
per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale
anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
- f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati
nella planimetria in scala 1:500 _____
(tav. n. OC _____);

- g) cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f);
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), fino al termine di 1 anno a decorrere dal collaudo definitivo.

Per consentire al Comune la realizzazione secondaria i componenti _____ cedono, senza corrispettivo, al Comune le aree appresso indicate:

2) Urbanizzazione secondaria:

- a) area per la realizzazione di _____
 _____ per mq. _____
- b) area per la realizzazione di _____
 _____ per mq. _____

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I componenti si impegnano alla esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione all'interno di tutto il comparto oggetto della presente convenzione secondo i progetti di dettaglio approvati dall'U.T.C. in esecuzione dei progetti generali delle opere di

urbanizzazione inseriti nel progetto urbanistico richiamato il
premessa ed allegato al presente atto.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione desunto dai computi
metrici vistati per congruità dall'U.T.C., con riferimento al
precedente art. 3 paragrafo 1) è il seguente:

opera _____	per L. _____

Totale pari a L. _____
=====

I componenti restano obbligati a realizzare per intero tutte le
opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto
indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la
quantificazione che precede, ancorchè congrua alla data di
formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della
fidejussione bancaria di cui al successivo art. 19.

I componenti si impegnano inoltre a versare al Comune, entro due
mesi dalla stipula della presente, un contributo.

Tale contributo resta determinato in L. _____
in ragione di L. 15.000 x mc. di volumetrie realizzabili nelle zone
(C, D3, D5, F12, F24, F27) ricadenti nel comparto.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria è stabilito, per effetto della delib. C.C. n° _____ del _____ in L. _____ per mc. .

L'importo complessivo relativo al comparto assomma a L. _____ (A) _____ .

Poichè è prevista l'esecuzione diretta da parte dei comparenti delle seguenti opere di urbanizzazione per gli importi a fianco riportati determinati con le modalità di cui al precedente art. 4 l'importo complessivo si riduce a L. _____ (C) _____ con un'incidenza di L. _____ per mc.

- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato

Totale opere L. _____ (B) _____
=====

Contributo dovuto L. _____ (A) _____ - _____ (B) _____ = L. _____ (C) _____

Tale contributo verrà corrisposto prima del rilascio di ogni concessione edilizia nella misura di L. _____ per mc.

ART. 6

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del comparto in oggetto, secondo il progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla Commissione Comunale nella seduta del _____, approvato dal C.C. con delib. n° _____ del _____ de allegato alla presente, si articola nelle seguenti zone:

- A) zone destinate all'edificazione privata della superficie di complessivi mq. _____ per mc. _____
- B) zone destinate a verde pubblico attrezzato e aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi circa mq. _____
- C) zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria _____

_____ mq. _____
- Totale mq. _____ Totale mc. _____

ART. 7

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3, 4, e 5 secondo i progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in

materia, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della legge 10/77.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data dell'inizio delle opere sarà comunicata dall'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere anzidette andranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo formato da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

ART. 8

RETE STRADALE

Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 17.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei comparti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

ART. 9

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

A) Impianti per l'acqua potabile.

I componenti provvederanno a loro spese sulla base di progetto esecutivo redatto a loro cura alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari.

Il preventivo di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario e degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per le progettazioni suddette sono a carico dei componenti.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei componenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai componenti a loro totale carico e sotto il controllo tecnico degli Uffici Tecnici

Comunali competenti, e quindi collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici anzidetti.

la esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

ART. 10

RETI FOGNANTI E IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) lettera c) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni

A) Rete di fognatura nera

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche alle opere pubbliche che nel tempo

l'Amministrazione potrà insediare.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componenti.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C., e le relative opere risulteranno avviate si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati alle reti cittadine esistenti nelle adiacenze del comparto

b) Rete di fognatura bianca

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura bianca a servizio dell'intero comparto, tanto con riferimento ai lotti edilizi quanto anche a tutte le aree pubbliche previste nel comparto.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componententi.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, da i componententi sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componententi hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche

realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C. , e le relative opere risulteranno avviate si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati ai collettori cittadini esistenti nelle adiacenze del comparto.

ART. 11

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lett. d) ed e) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni:

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Provvederanno a loro cura e spese, sulla base di progetto esecutivo alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica. La costruzione degli impianti deve avvenire di norma, con canalizzazioni sotto traccia e deve comprendere la realizzazione di tutte le opere necessarie ivi comprese le cabine di trasformazione.

I progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (ENEL), o qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

I comparti provvederanno a loro spese, sulla base di progetto esecutivo, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico. Tale progetto deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

I componenti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 12

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1) lettera f) dell'art. 3 i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella planimetria in scala 1:500 _____ (tav. n. OC _____) secondo i progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali.

ART. 13

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 2 dell'art. 3 ed al successivo art. 5 i componenti si impegnano a provvedere a totale loro cura e spese alla progettazione esecutiva ed alla completa realizzazione delle opere previste e di cui ai progetti e disciplinari tecnici allegati (allegati/o n. _____).

Tutti i progetti esecutivi devono essere approvati dall'U.T.C., il quale eserciterà la sorveglianza sulla realizzazione delle opere.

Restano altresì a totale carico dei componenti tutti gli oneri relativi all'allacciamento delle opere alle pubbliche utenze nonché quelli relativi all'acquisizione di tutti i permessi, certificati e nulla osta necessari a conseguire l'agibilità delle opere.

I componenti si impegnano a consegnare le opere eseguite appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 14

CESSIONE DELLE AREE

Con il presente atto i componenti cedono al Comune le seguenti aree che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie risultanti dal tipo di frazionamento n° _____ riconosciuto regolare in data _____ ed allegato alla presente:

- 1) Area di mq. _____ relativa alla rete stradale
- 2) Area di mq. _____ per _____
- 3) Area di mq. _____ per _____
- 4) Area di mq. _____ per _____

Tutte le aree, relative alle opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti nn. _____ ed indicate nelle allegate planimetrie, vengono cedute e trasferite al patrimonio comunale per effetto del presente atto.

Le spese di picchettazione saranno a carico dei comparenti (eventuali).

In sede di consegna delle opere realizzate su dette aree, in attuazione della presente convenzione, potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di cessione, purchè le opere risultino conformi ai progetti approvati.

ART. 15

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, i comparenti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

- a) rete stradale..... 1) inizio dei lavori entro 90 giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione.

- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.
- b) reti fognanti 1) inizio dei lavori (come al punto a).....
- 2) termine massimo (come al punto a).....
- c) impianti distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile
- 1) inizio lavori entro _____ giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di _____ giorni dalla data di esecutività della presente convenzione.
- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.
- d) impianti di illuminazione delle aree pubbliche
- 1) inizio lavori entro _____ (come il punto c).....
- 2) termine massimo _____ (come punto c)
- e) opere di urbanizzazione secondaria:.....
- 1) inizio lavori entro _____ (come il punto c)

2) termine massimo _____ (come il
punto c)

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con
"nulla-osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

ART. 16

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione verrà consentita in base alla realizzazione delle
opere di urbanizzazione come segue:

a) rilascio delle concessioni edilizie per gli edifici è subordinato
all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria di carattere
generale a servizio dell'intero comprensorio quali risultano indicate
nelle planimetrie tav. _____ n. _____

L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata, ai
fini del rilascio delle concessioni edilizie, mediante "nulla-osta"
rilasciato dai relativi Uffici Comunali.

ART. 17

CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di
cui al precedente art. 13) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e

per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità dei comparenti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso i comparenti sono tenuti a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera i) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 18

PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE

Il Comune potrà, con delibera motivata della Giunta Municipale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 14 qualora siano sopravvenuti durante la loro

esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei componenti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, quarto comma della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 19

GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai componenti con la presente convinzione a, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune una fidejussione bancaria rilasciata da _____ per l'importo di L. _____ corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei componenti.

Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuta quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Lecce, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda le idoneità della fidejussione.

eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante; fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

ART. 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti Cod. Proc. Civ., al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Lecce e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Lecce e dai comparenti.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ed appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del Cod. Proc. Civ.

ART. 21

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei componenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma se dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n.10, il Comune potrà dichiarare, in danno dei componenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 17 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 22;

b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art. 17, nonchè l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art. 18;

d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione;

e) le reintegrate e gravi variazioni delle norme contenute dalla presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai comparenti per effetto della convenzione determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze referibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il collegio arbitrale di cui al precedente art. 20 in tal senso potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

ART. 22

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di _____
anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le
parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di
prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore
periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse
prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non
fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore anche
nella ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art. 13 della legge
10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente
convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per
il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento
esecutivo.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico
alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza
della presente convenzione senza che i componenti o loro successori e
aventi causa possano avanzare pretese di sorte a titolo di un
indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la
presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate
previsioni urbanistiche della zona, salvo, comunque, il rimborso della
quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione
realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette
abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

ART. 23

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 22 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei componenti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 18 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti componenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno a carico dei componenti.

C I T T A ' D I L E C C E

SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI LECCE PER L'URBANIZZAZIONE DEL
COMPARTO DI P.P.A. LOCALITA'
PROPRIETA' DI

L'anno millenovecento _____ il giorno _____
del mese di _____ in _____ dinanzi a me _____
_____ ufficiale rogante, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a _____ il
_____ nella qualità di _____ del Comune di
Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede municipale
di Lecce, domiciliato in ragione della carica presso la sede
municipale di Lecce, il quale interviene nel presente atto in nome,
per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice
fiscale _____;

2) Il sig. _____ nato a _____ il
_____ residente in _____ alla via _____
_____ il quale interviene in questo atto in nome, per conto
e nell'interesse della ditta _____ con sede in
_____ alla via _____ con codice

fiscale _____ e tanto legittimato da
_____;

PREMESSO

che _____
è proprietario del comprensorio (odelle aree) _____
ubicato in Lecce alla Via _____
della superficie di circa mq. _____ e distinto in
catasto al _____
meglio identificato nella planimetria _____
e confinante con _____

- che il comprensorio (o le aree) ha nel vigente P.R.G.
destinazione _____
che in conformità dell'art. _____ delle norme tecniche di
attuazione del P.R.G. i proprietari hanno presentato un progetto
unitario _____ inteso a realizzare un intervento
di edilizia _____
in armonia con le vigenti norme di leggi statali e regionali;

- che detto progetto ha riportato il parere favorevole della
Commissione Consuntiva Tecnico Urbanistica nella seduta del _____
_____;

- che lo strumento attuativo previsto dal P.R.G. è stato adottato
dal Consiglio Comunale con delib. n° _____ del _____ e,
dopo le rituali pubblicazioni, è stato approvato dallo stesso

Consiglio Comunale con delib. n° _____ del _____ esecutiva
il _____ ;

- che il progetto prevede altresì la realizzazione, a cura e
spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria;

- che pertanto fanno parte integrante del presente atto i
seguenti atti e documenti:

- a) progetto urbanistico del comprensorio (o delle ree) _____
oggetto della presente convenzione costituito dagli allegati
_____ approvato dal
C.C. con la delib. n° _____ del _____.
- b) titolo comprovante la proprietà o la disponibilità legale delle
aree.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte
integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite,
convengono quanto segue:

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione
delle aree di proprietà di _____ quali risultano
indicate nelle premesse e nella planimetria allegata quale parte
integrante dell'atto stesso.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati

A fronte degli obblighi assunti da _____ che d'ora in poi saranno indicati come "comparenti" con la presente convenzione, essi sono esonerati dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 legge n.10/77, in sede di concessioni edilizie, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione limitatamente alla quota parte relativa alla urbanizzazione primaria.

ART. 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, i comparenti nominano loro unico rappresentante il Sig. _____ con domicilio eletto in _____ Via _____ il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio _____ rogata il _____ rep. n. _____ contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune in tempo debito.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I componenti _____
proprietari dei terreni (costituenti il comprensorio) indicati in
premessa, con il presente atto cedono al Comune tutte le aree
occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo e si
impegnano, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in
conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi
articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di
urbanizzazione primaria nonché alla manutenzione ed alla cessione
delle medesime, come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un
corretto allontanamento delle acque usate, in conformità alle
disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici
Tecnici Comunali;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica
per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale
anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
- f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati

nella planimetria in scala 1:500 _____

(tav. n. DC _____);

- g) cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f);
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), fino al termine di 1 anno a decorrere dal collaudo definitivo.

Per consentire al Comune la realizzazione secondaria i componenti _____ cedono, senza corrispettivo, al Comune le aree appresso indicate:

2) Urbanizzazione secondaria:

- a) area per la realizzazione di _____
_____ per mq. _____
- b) area per la realizzazione di _____
_____ per mq. _____

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I componenti si impegnano alla esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione all'interno di tutto il comparto oggetto della presente convenzione secondo i progetti di dettaglio approvati

dall'U.T.C. in esecuzione dei progetti generali delle opere di urbanizzazione inseriti nel progetto urbanistico richiamato il premessa ed allegato al presente atto.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione desunto dai computi metrici vistati per congruità dall'U.T.C., con riferimento al precedente art. 3 paragrafo 1) è il seguente:

opera _____ per L. _____
opera _____ per L. _____

Totale pari a L. _____
=====

I componenti restano obbligati a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorchè congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della fidejussione bancaria di cui al successivo art. 19. Oltre alle opere dinanzi individuate restano a totale carico dei lottizzanti tutti gli oneri per l'allacciamento delle reti di comparto ai servizi e alle reti cittadine ivi compreso l'onere per l'eventuale prolungamento o adeguamento delle reti cittadine se ed in quanto esistenti nonché la creazione di cabine di trasformazione o riduzione, impianti di

sollevamento, impianti di depurazione e comunque tutto quanto necessario per rendere il comparto collegato o autonomo rispetto alle reti cittadine.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria è stabilito, per effetto della delib. C.C. n° _____ del _____ in L. _____ per mc. .

L'importo complessivo relativo al comparto assomma a L. _____ (A) _____ .

Poichè è prevista l'esecuzione diretta da parte dei componenti delle seguenti opere di urbanizzazione per gli importi a fianco riportati determinati con le modalità di cui al precedente art. 4 l'importo complessivo si riduce a L. _____ (C) _____ con un'incidenza di L. _____ per mc.

- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato
- opera _____ L. _____ come da progetto allegato

Totale opere L. _____ (B) _____
=====

Contributo dovuto L. _____ (A) _____ - _____ (B) _____ = L. _____ (C) _____

Tale contributo verrà corrisposto prima del rilascio di ogni concessione edilizia nella misura di L. _____ per mc.

ART. 6

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del comparto in oggetto, secondo il progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla Commissione Comunale nella seduta del _____, approvato dal C.C. con delib. n° _____ del _____ de allegato alla presente, si articola nelle seguenti zone:

- A) zone destinate all'edificazione privata della superficie di complessivi mq. _____ per mc. _____
- B) zone destinate a verde pubblico attrezzato e aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi circa mq. _____ .
- C) zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria _____

_____ mq. _____
- Totale mq. _____ Totale mc. _____

ART. 7

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3, 4, e 5 secondo i progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici

competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della legge 10/77.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data dell'inizio delle opere sarà comunicata dall'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere anzidette andranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo formato da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

ART. 8

RETE STRADALE

Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 17.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei comparti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

ART. 9

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

A) Impianti per l'acqua potabile.

I componenti provvederanno a loro spese sulla base di progetto esecutivo redatto a loro cura alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari.

Il preventivo di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario e degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per le progettazioni suddette sono a carico dei componenti.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei componenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai componenti a loro totale carico e sotto il controllo tecnico degli Uffici Tecnici

Comunali competenti, e quindi collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici anzidetti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

ART. 10

RETI FOGNANTI E IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) lettera c) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni

A) Rete di fognatura nera

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche alle opere pubbliche che nel tempo l'Amministrazione potrà insediare.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componenti.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C., e le relative opere risulteranno avviate si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati alle reti cittadine esistenti nelle adiacenze del comparto

b) Rete di fognatura bianca

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura bianca a servizio dell'intero comparto, tanto con riferimento ai lotti edilizi quanto anche a tutte le aree pubbliche previste nel comparto.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componenti.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (E.A.A.P.) o, qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da

parte dell'U.T.C. , e le relative opere risulteranno avviate si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati ai collettori cittadini esistenti nelle adiacenze del comparto.

C) Impianti di smaltimento e di depurazione

Tanto con riferimento alla rete di fognatura nera che a quella di fognatura bianca, i componenti si impegnano a realizzare a totale loro carico anche gli impianti di smaltimento sino al collegamento a quella parte di rete cittadina che abbia capienza ad accoglierle.

Qualora le reti cittadine non esistano in prossimità del comparto i componenti si impegnano a realizzare gli impianti di depurazione e smaltimento e comunque tutto quanto necessario, nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie, per rendere il comparto autonomo rispetto alle reti cittadine.

ART. 11

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lett. d) ed e) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni:

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Provvederanno a loro cura e spese, sulla base di progetto esecutivo alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica. La costruzione degli impianti deve avvenire di norma, con canalizzazioni sotto traccia e deve comprendere la realizzazione di tutte le opere necessarie ivi comprese le cabine di trasformazione.

I progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (ENEL), o qualora questo lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n. _____) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

I comparti provvederanno a loro spese, sulla base di progetto

esecutivo, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico. Tale progetto deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

I componenti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 12

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1) lettera f) dell'art. 3 i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella planimetria in scala 1:500 _____ (tav. n. DC _____) secondo i progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali.

ART. 13

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 2 dell'art. 3 ed al successivo art. 5 i componenti si impegnano a provvedere a totale

loro cura e spese alla progettazione esecutiva ed alla completa realizzazione delle opere previste e di cui ai progetti e disciplinari tecnici allegati (allegati/o n. _____).

Tutti i progetti esecutivi devono essere approvati dall'U.T.C., il quale eserciterà la sorveglianza sulla realizzazione delle opere.

Restano altresì a totale carico dei componenti tutti gli oneri relativi all'allacciamento delle opere alle pubbliche utenze nonché quelli relativi all'acquisizione di tutti i permessi, certificati e nulla osta necessari a conseguire l'agibilità delle opere.

I componenti si impegnano a consegnare le opere eseguite appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 14

CESSIONE DELLE AREE

Con il presente atto i componenti cedono al Comune le seguenti aree che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie risultanti dal tipo di frazionamento n° _____ riconosciuto regolare in data _____ ed allegato alla presente:

1) Area di mq. _____ relativa alla rete stradale

2) Area di mq. _____ per _____

3) Area di mq. _____ per _____

4) Area di mq. _____ per _____

Tutte le aree, relative alle opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti nn. _____ ed indicate nelle allegate planimetrie, vengono cedute e trasferite al patrimonio comunale per effetto del presente atto.

Le spese di picchettazione saranno a carico dei comparenti (eventuali).

In sede di consegna delle opere realizzate su dette aree, in attuazione della presente convenzione, potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di cessione, purchè le opere risultino conformi ai progetti approvati.

ART. 15

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, i comparenti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

- a) rete stradale..... 1) inizio dei lavori entro 90 giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione.

- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.
- b) reti fognanti 1) inizio dei lavori (come al punto a).....
- 2) termine massimo (come al punto a).....
- c) impianti distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile
- 1) inizio lavori entro _____ giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di _____ giorni dalla data di esecutività della presente convenzione.
- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.
- d) impianti di illuminazione delle aree pubbliche
- 1) inizio lavori entro _____ (come il punto c).....
- 2) termine massimo _____ (come punto c)
- e) opere di urbanizzazione secondaria:.....
- 1) inizio lavori entro _____ (come il punto c)

2) termine massimo _____ (come il
punto c)

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con
"nulla-osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

ART. 16

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione verrà consentita in base alla realizzazione delle
opere di urbanizzazione come segue:

a) rilascio delle concessioni edilizie per gli edifici è subordinato
all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria di carattere
generale a servizio dell'intero comprensorio quali risultano indicate
nelle planimetrie tav. _____ n. _____

L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata, ai
fini del rilascio delle concessioni edilizie, mediante "nulla-osta"
rilasciato dai relativi Uffici Comunali.

ART. 17

CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di
cui al precedente art. 13) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e
per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per
il Comune.

Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità dei comparenti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso i comparenti sono tenuti a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera i) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 18

PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE

Il Comune potrà, con delibera motivata della Giunta Municipale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 14 qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei comparenti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, quarto comma della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 19

GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai componenti con la presente convinzione a, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune una fidejussione bancaria rilasciata da _____ per l'importo di L. _____ corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei componenti.

Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Lecce, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda le idoneità della fidejussione.

La fidejussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del

costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

I componenti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo che il fidejussore entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 dovrà conseguire espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

N.B. La detta fidejussione potrà essere costituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante; fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

ART. 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti Cod. Proc. Civ., al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Lecce e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Lecce e dai comparenti.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ed appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del Cod. Proc. Civ.

ART. 21

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei componenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma se dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n.10, il Comune potrà dichiarare, in danno dei componenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 17 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 22;

b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art. 17, nonchè l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art. 19;

d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione;

e) le reintegrate e gravi variazioni delle norme contenute dalla presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai componenti per effetto della convenzione determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze referibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il collegio arbitrale di cui al precedente art. 20 in tal senso potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

ART. 22

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di _____

anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore anche nella ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che i componenti o loro successori e aventi causa possano avanzare pretese di sorte a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona, salvo, comunque, il rimborso della quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

ART. 23

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 22 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei componenti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 18 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti componenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno a carico dei componenti.