

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 dicembre 2019, n. 2307

**Comune di Gallipoli (LE). Adozione di Variante puntuale al PRG, ai sensi dell'art. 16 L.R. 56/80, dell'area in Catasto al fg. 46 p.lla 1100. Richiedente: Sig.ra Magno Emilia D.C.C. n. 17 del 29.03.2019. Approvazione e parere di compatibilità paesaggistica.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

“”il Comune di Gallipoli è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1613 del 09/10/2007; con nota protocollo n. 0035471 del 05.07.2019, inviata via pec e acquisita al protocollo regionale al n. 6359 del 08.07.2019, il Comune di Gallipoli ha comunicato l'avvenuta adozione, su istanza di parte, della variante al vigente PRG giusta deliberazione di C.C. n. 17 del 29.03.2019 avente ad oggetto *“Adozione di Variante puntuale (ex art. 16 L.R. 56/80) al Piano Regolatore Generale Comunale di Gallipoli, per ‘reintegrare’ la tipologia urbanistica dell'area in Catasto al fg. 46 p.la 1100, decaduta ai sensi dell'art. 9 comma II e III del DPR 327/2001, ritipizzando l'area da F2.6 - ‘Attrezzature militari e per l'ordine pubblico’ a zona A2.2 normata dall'art. 46 delle N.T.A. del vigente PRGC di Gallipoli.”*

Con la suddetta nota comunale è stata inoltrata anche la seguente documentazione:

- Richiesta parere ex art. 89 DPR 380/01;
- Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica ex art. 96 PPTR;
- Richiesta di approvazione definitiva di variante urbanistica puntuale al PRGC (ex art. 16 L.R. 56/80);
- Attestazione assenza osservazioni Segreteria generale;
- Attestazione assenza osservazioni Sportello Unico Edilizia;
- Avviso pubblico per adozione variante urbanistica puntuale del 29.04.2019;
- Comunicazione su richiesta parere art. 89 DPR 380 e art. 96 PPTR;
- Copia delibera Consiglio Comunale n. 64 del 07/10/2010 per ulteriori zone F26;
- Copia titoli edilizi pregressi;
- Definizione della proposta in rapporto al regime vincolistico;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29.03.2019 per adozione variante;
- Delibera di Giunta Comunale n. 221 del 29.06.2018 per avvio variante;
- Delibera di Giunta Comunale n. 377 del 26.11.2018 per proposta di adozione;
- Determina n. 931 del 17.04.2019 per pubblicazione variante;
- Documento soggetto proponente delegato;
- Elaborato grafico Concessione n. 3015° del 1983;
- Elaborato grafico stato di fatto;
- Elaborato grafico variante finale del 12.05.1987;
- Estratto di mappa catastale;
- Istanza prot. 0026795 del 31.05.2018;
- Istruttoria variante puntuale al PRGC- Corso Roma;
- Lettera di trasmissione;
- Provvedimento esclusione VAS;
- Relazione di compatibilità al PPTR;
- Relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Stralcio PRG vigente e previsione variante.

Con nota protocollo n. 0040189 del 01.08.2019, inviata via pec e acquisita al protocollo regionale al n. 0012353 del 29.07.2019, il Responsabile del Settore 4 Sviluppo del Territorio del Comune di Gallipoli ha trasmesso copia della nota della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia, in cui si ritiene di non esprimere parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 in quanto *“la variante in argomento è inclusa nei casi previsti della DGR n. 1309 del 3/9/2010 ed inclusa da quanto previsto dall'ex art. 4 L n. 64/74, giusto art. 84 DPR 380/01 e*

*tenuto conto che, dagli elaborati trasmessi si evince che il sito in esame non ricade in aree definite dal PAI a pericolosità idraulica e/o geomorfologica”.*

Con nota protocollo n. 6449 del 01.08.2019 inviata via pec e acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica della Regione al n. 7153 del 05.08.2019, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ha inviato la propria istruttoria e proposta in merito al parere di compatibilità paesaggistica da rilasciarsi ai sensi dell’art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR.

Stante quanto innanzi esposto, si ritiene necessario procedere all’assunzione del provvedimento regionale ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/1980, sulla scorta della documentazione ad oggi fornita e presente in atti.

## **ISTRUTTORIA REGIONALE**

### **A) ASPETTI URBANISTICI**

Come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale di adozione n. 17 del 29.03.2019 l’area “è situata in Corso Roma – angolo Via Lazzari a Gallipoli e ricade, nel vigente P.R.G. approvato con D.G.R. del 09/10/2007 n. 1613, in zona F.2.6 - normata dal Capitolo Undicesimo - art. 95 delle vigenti N.T.A. - ovvero in zone per “Attrezzature militari e per l’ordine pubblico”. Sull’area insiste un immobile, “allo stato utilizzato esclusivamente al piano terreno ad uso commerciale mentre ai piani superiori è inutilizzato in quanto il Commissariato della Polizia di Stato, precedentemente ivi insediato, è stato trasferito nella sede di Via Lecce, dove trova collocazione anche la locale Compagnia dei Carabinieri, in area sulla quale è stata adottata una variante urbanistica al P.R.G. – destinando la stessa superficie a zona F.2.6 - con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 07/10/2010. Tale variante ha costituito, pertanto, a tutti gli effetti un incremento della dotazione di “Attrezzature e servizi di interesse generale” prevista originariamente dallo stesso Piano Regolatore Generale, con specifico riferimento alla dotazione di zone “F.2.6 - Attrezzature militari e per l’ordine pubblico”. L’adozione della proposta di variante in oggetto non produrrebbe, dunque, alcun deficit o depauperamento per quanto concerne la quantità delle aree destinate a “Attrezzature e servizi di interesse generale” e, nello specifico, a “Attrezzature militari e per l’ordine pubblico” in relazione ai fabbisogni della Città e del comprensorio”.

## **VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

L’immobile è collocato in un tessuto urbanistico zonizzato – secondo il vigente strumento urbanistico – come “Zona A.2.2 – Edifici ed isolati privi di valore ambientale ed edifici di recente sostituzione edilizia”, normata dall’art. 46 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La proposta di variante puntuale mira pertanto alla ritipizzazione dell’immobile nella suddetta zona omogenea A.2.2 (“Zona del capoluogo esistente” - assimilabile a “Zona B” - secondo il precedente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5390 del 27/07/1976 e vigente all’epoca di realizzazione dell’immobile).

In tali zone omogenee sono classificati gli edifici che non ricoprono un particolare valore ambientale e quelli di recente costruzione, realizzati mediante interventi sostitutivi sul tessuto edilizio preesistente, o con nuove costruzioni su aree libere consentiti dal P.R.G. del 1976.

Per gli edifici che rientrano nella zona omogenea A.2.2, l’art. 46 delle N.T.A. prevede l’ammissibilità delle destinazioni consentite per gli edifici compresi nelle categorie di cui agli articoli 38 e 39 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione, ovvero sono ammesse:

- la destinazione residenziale;
- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio;
- artigianato di servizio e produttivo con l’esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
- il commercio al dettaglio, agenzie assicurative e di credito;
- ristoranti, pensioni, bar, attività ricreative.

Ai fini dell’espressione del parere di competenza, si rileva che la destinazione urbanistica attuale (F.2.6 “Attrezzature militari e per l’ordine pubblico”), esclusivamente riferita all’immobile che fino a qualche tempo fa ospitava il Commissariato di Polizia attualmente trasferito in sede più adeguata, come riportato nella

Relazione Tecnica, *“è stata verosimilmente basata sull'errato presupposto, al momento dell'approvazione del PRG, che l'immobile medesimo fosse configurabile tra “gli edifici e le aree già impegnate da Caserme o attrezzature militari e per la Protezione Civile esistenti, per i quali il PRG conferma la destinazione”*. A ciò si aggiunge che *“detta destinazione venne impressa dal PRG vigente, presumibilmente, come presa d'atto della presenza nel sito del locale Commissariato della Polizia di Stato che occupava, in affitto, parte dell'immobile esistente (...)”*. Tale presupposto induce lo scrivente Servizio a prendere atto del mutato uso dell'immobile in questione che, allo stato, non ospitando più il Commissariato o qualsivoglia attrezzatura militare per l'ordine pubblico, si rende idoneo agli usi consentiti dalla ipotizzata ritipizzazione in zona A.2.2..

Il trasferimento del Commissariato della Polizia di Stato dall'immobile oggetto della variante alla nuova sede di via Lecce, con variante puntuale al PRG, giuste DGR n. 1517 del 13.10.2006 e DCC n. 64 del 07/10/2010, ha determinato un incremento della dotazione di “Attrezzature e servizi di interesse generale”, pertanto la proposta di ritipizzazione dell'immobile di che trattasi non incide sul fabbisogno complessivo di standard.

Inoltre la proposta di ritipizzazione dell'immobile distinto in Catasto al fg. 46 p.IIa 1100 ritipizzando l'area come zona A2.2 normata dall'art. 46 delle N.T.A. del vigente PRGC di Gallipoli non incide sul carico insediativo di tipo residenziale in quanto questa destinazione era già presente nella precedente strumentazione urbanistica generale, secondo la quale è stata concessionata la realizzazione di detto edificio (Pratica Edilizia n.3015/A-prot.n.508 del 11/01/1983).

Tutto ciò premesso, si ritiene accoglibile la proposta di variante in quanto compatibile urbanisticamente.

#### **B) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI**

Con nota protocollo n. 0035471 del 05.07.2019 il Comune di Gallipoli ha trasmesso il provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) Reg. Provv. N. 3 del 11.10.2018, in cui l'Autorità Competente per la VAS ha determinato *“(...) di escludere il progetto di Variante puntuale al Piano Regolatore Generale di Gallipoli per “reintegrare” la tipologia urbanistica dell'area in Catasto al fg. 46 p.IIa 1100, decaduta ai sensi dell'art. 9 comma II e III del DPR 327/2001” dall'applicazione della procedura di VASD ai sensi degli artt. Da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e art.7 c.7.2 lettera a) del R.R. n.18 del 19.10.2'13 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012, secondo i pareri espressi sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II alla Direttiva 2001/42/CEE, dai soggetti con competenza ambientale nonché dal verbale conclusivo del procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS del 10.07.2017 della Commissione VIA/VAS del Comune di Gallipoli (...)”*.

#### **C) ASPETTI PAESAGGISTICI**

In merito al parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR, come già precedentemente esposto, con nota protocollo n. 6449 del 01.08.2019 inviata via pec e acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica della Regione al n. 7153 del 05.08.2019, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ha inviato la propria istruttoria, di seguito riportata:

*“(...) Dalla consultazione degli elaborati del vigente PPTR, approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, si rileva quanto segue:*

*L'area in questione interessa l'Ambito paesaggistico n. 11 “Salento delle Serre” e ricade nella Figura territoriale 11.1 “Le serre joniche”.*

- Struttura Idro - geomorfologica:
- Beni paesaggistici: l'area in questione è interessata totalmente da beni paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da **“Territori Costieri”** soggetti agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44, nonché alle prescrizioni di cui all'art 45;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area in questione non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
- Beni paesaggistici: l'area in questione non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area in questione non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area in questione non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area in questione è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dalla "**Città Consolidata**" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78. delle NTA del PPTR.

#### **Valutazione di Compatibilità della Variante di PRG al PPTR.**

Il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR è espresso nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R.56/1980 e dalla L.R.20/2001 dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio la quale verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento del PPTR;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6 delle NTA del PPTR;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004, per tale area non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dello stesso articolo in quanto delimitata, alla data del 6 settembre 1985, come zona territoriale omogenea B dal P.R.G. all'epoca vigente, secondo quanto affermato a pagina 9 dell'elaborato "DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA IN RAPPORTO AL REGIME VINCOLISTICO DELL'AREA" trasmesso con la già citata nota prot. n.0035471 del 05/07/2019. Tale area, inoltre, risulta esclusa dall'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 9 dell'art. 91 delle NTA del PPTR.

Pertanto si rappresenta che ai sensi dell'art. 90.3 e dell'art 91.9 delle NTA del PPTR, in tali aree non si applicano le sole prescrizioni di cui all'art 45, nonché i relativi strumenti di controllo preventivi di cui all'art. 90 del Capo V - Titolo VI delle NTA del PPTR.

In considerazione del fatto che nell'ambito della variante "non sono previste incidenze o modifiche di alcun genere sui parametri edilizi e urbanistici come riscontrabili nell'attuale stato di fatto dell'immobile e che è previsto invece esclusivamente il «reintegro» della tipologia urbanistica dell'area in Catasto al foglio 46 part. 1100 N.C.E.U. di Gallipoli, decaduta ai sensi dell'art. 9 comma II e III del D.P.R 327/2001", come si legge nella Relazione Istruttoria a firma del Responsabile del Procedimento S.U.E. e inviata con la succitata nota prot. n. 0035471 del 05/07/2019, e ribadito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29/03/2019, non si ravvisano motivi di incompatibilità con il PPTR, e si ritiene che nulla osti, sotto l'aspetto paesaggistico, all'approvazione della Variante normativa proposta".

Tutto ciò premesso si ritiene di poter rilasciare parere di compatibilità paesaggistica della Variante al PRG di Gallipoli ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.""

#### **CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE**

Con le prescrizioni e precisazioni dei precedenti punti A, B e C, la Variante al PRG in oggetto risulta meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e l'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/80, della Variante puntuale al PRG, dell'area di proprietà della Sig.ra Magno Emilia sita nell'abitato di Gallipoli identificata in Catasto al fg. 46 p.IIa 1100, da area F2.6 - "Attrezzature militari e per l'ordine pubblico" a zona A2.2 normata dall'art. 46 delle N.T.A. del PRG, adottata con deliberazione di C.C. n. 17 del 29.03.2019.

#### **"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.Lgs. 118/2011 E S.M.I."**

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR 7/97.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;  
a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** parere favorevole di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR in riferimento alla ritipizzazione dell'area di proprietà della signora Magno Emilia sita nell'abitato di Gallipoli identificata al F. 46 p.lle 1100, adottata con deliberazione di C.C. n. 17 del 29.03.2019;
- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii., per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la ritipizzazione dell'area della Sig.ra Magno Emilia sita nell'abitato di Gallipoli identificata al F. 46 p.la 1100 sub 1-2-3 NCEU di Gallipoli, adottata con deliberazione di C.C. n. 17 del 29.03.2019 in **Zona A2.2 "Edifici ed isolati privi di valore ambientale ed edifici di recente sostituzione edilizia"**;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Gallipoli per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO