

COMUNE DI GALLIPOLI

Estratto deliberazione G.C. 20 febbraio 2025, n. 61

Approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) Comparto R3B - proposto dal Consorzio 'San Leonardo'.

L'anno 2025, il giorno 20 del mese febbraio alle ore 17:30, presso il Comune di GALLIPOLI, convocata dal SINDACO, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Partecipa Segretario Generale del Comune Avv. Antonio SCRIMITORE.

Fatto l'appello nominale dei Componenti:

		Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	Minerva Stefano	Sì	
2	Vice Sindaco	Piteo Antonio		Sì
3	Assessore	Padovano Giancarlo	Sì	
4	Assessore	Oltremarini Stefania	Sì	
5	Assessore	Fattizzo Tonia	Sì	
6	Assessore	Cuppone Riccardo	Sì	

Assume la presidenza SINDACO il quale, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta. La Giunta Comunale, quindi, procede alla trattazione di quanto all'oggetto.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del D. Lg. 267/2000 esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dirigente Settore 3

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gallipoli è il Piano Regolatore Generale (PRGC), approvato in via definitiva con D.G.R. 9 ottobre 2007, n. 1613, pubblicata sul B.U.R.P. n. 151 del 24- 10- 2007;
- le N.T.A. del PRGC vigente prevedono all'art. 12 tra gli strumenti attuativi del PRG di iniziativa privata i Piani di Lottizzazione Convenzionata le cui modalità di attuazione sono riportate nell'art. 17 delle stesse NTA;
- ai sensi dell'art. 17 il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in uno o più comparti di minimo intervento;
- il comparto R3B è un comparto minimo di intervento perché individuato a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13 del 22.02.2010 e nella Delibera della G.C. n° 314 del 21.09.2010, per rendere più omogenea la distribuzione delle aree edificabili e delle aree destinate a standard ed è riportato nel PPA approvato con D.G.C. n.314/2010;
- il Comparto R3b è a destinazione mista prevedendo al suo interno sub-aree con le seguenti destinazioni:
 - Zone C2 – Residenziali di espansione semintensive,
 - Zone C4 – Residenziali miste ed attività terziarie e direzionali,
 - Zone F1.2 – Attrezzature civili di interesse comune,
 - Zone F1.4 – Verde attrezzato,

- Zone F1.6 – Parcheggi Pubblici,
- Zone F2.2 Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale;
- con istanza acquisita in data 14.12.2016 al prot. n.0052726 il Sig. Marcello Congedo, in qualità di Presidente p.t. e Legale Rappresentante dell'Associazione "Consorzio S. Leonardo" ha presentato un Piano di Lottizzazione di edilizia Convenzionata per le aree ricadenti nel Comparto R3B ai sensi delle LL.RR. n.56/80 e n.20/2001;....
- con Provvedimento di Assoggettabilità a VAS prot. n. 0061560 del 15/11/2018 si è determinato quanto segue: **"di assoggettare il "Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR. 56/80 e 20/01 Comparto R3B"** alla procedura di V.A.S. ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006 e art. 4 comma 4.1 lettera c) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44 del 14/12/2012.....
- in data 25.01.2019 il Piano di Lottizzazione Convenzionata-Comparto R3B "San Leonardo" è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 28;
- secondo quanto previsto dalla legge il Piano adottato è stato depositato per quindici giorni presso la Segreteria del Comune di Gallipoli, in libera visione al pubblico, dando di tale deposito Avviso sull'Albo Pretorio. Si è quindi proceduto alla Pubblicazione sul BURP, su due quotidiani e con manifesti affissi al pubblico secondo quanto previsto dall'art. 21, co.2 della L.R. 56/1980;
- nei termini previsti dalla legge non risultano presentate Osservazioni al Piano;
- in data 11/04/2019 è stato espresso dalla Regione Puglia – Sezione Lavori Pubblici - **Parere ex art. 89 DPR 380/2001 favorevole** *"... in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella nella caratterizzazione geotecnica contenuta nella relazione del professionista incaricato".*

Considerato che:

- con Atto Dirigenziale N. 16 del 03.02.2023 del Registro delle Determinazioni la Regione Puglia - Dipartimento Ambiente, Paesaggio Equalità Urbana - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, con prescrizioni e modifiche;
- l'Autorità Competente della VAS del Comune di Gallipoli il 30 gennaio 2024 ha espresso ai sensi dell'art. 15, comma 1, del Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., della L.R. n. 44 del 14.12.2012 "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica", del Regolamento della Regione Puglia n. 18 del 9.10.2013 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e della L.R. Puglia n. 4 del 12.02.2014 (BURP n. 21 del 17.02.2014), **parere motivato** positivo circa la proposta "Piano di lottizzazione convenzionato "San Leonardo" - Comparto R3B", a condizione che siano integrate negli atti costituenti il nuovo Documento di Piano le indicazioni di compatibilità ambientale definite dal Rapporto Ambientale e vengano rispettate alcune specifiche prescrizioni;

Preso atto che:

- sono stati acquisiti tutti i pareri e nulla-osta richiesti ai fini dell'approvazione definitiva del piano di Lottizzazione adottato con delibera di Giunta Comunale n.28 del 25/01/2019;
- la legge regionale 21/2011 prevede all'articolo 10 che " 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi. 2. A seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta";
- è stata acquisita con nota di trasmissione prot. 084482 del 06/12/2024 del Consorzio "S. Leonardo" l'intera documentazione e gli elaborati di progetto opportunamente aggiornati con le integrazioni richieste sia dalla Sezione Tutela e Valorizzazione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia che dell'Autorità Competente della VAS del Comune di Gallipoli;

- il Piano è quindi composto dagli elaborati presentati in data 6/12/2024 e aggiornati in data 03/02/2025 con protocollo 7616 ;

Richiamati:

- Le NTA del PRGC vigente;
- il D.lgs. 267 del 2000;
- la L.R. n. 20 del 2001;
- la L.R. n. 56/80;
- la L.R. 21/2011;
- la L.R. 44/2012 (*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica*)
- il Regolamento regionale 14 dicembre 2012 n. 18 (*di attuazione della L.R. 44/2012*)
- il DPR 380 del 2001;
- il DPR 327 del 2001;
- l'art.5 D.L. 13.5.2011, n.70, convertito dalla L. 12.7.2011, n.106

Visti:

- lo Schema di Convenzione allegato al Piano (Allegato D e D/bis),
- gli elaborati di Piano;

Preso atto che la maggioranza dei Consiglieri Comunali, consultati dalla Segreteria con nota prot. 70028 del 20/12/2018, non ha fatto richiesta di adottare ed approvare il Piano di Lottizzazione – Comparto “R3b – San Leonardo” in Consiglio anzichè in Giunta ai sensi dell’art. 10 comma 2 della L.R. 21/2011;

Dato atto che il Piano risulta corredato di apposita Scheda di controllo urbanistico ai sensi dell’art. 35 della L.R. 56/80;

Atteso che la Proposta di Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata – Comparto R3b - è stata presentata a firma dei proprietari che rappresentano, in base alla superficie catastale la proprietà del 83,36% del comparto;

Visto il parere favorevole espresso, in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii;

Delibera

le premesse in narrativa sono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.

- 1. di prendere atto** della Scheda di controllo urbanistico ai sensi dell’art. 35 della L.R. 56/80 a firma dell’arch. Livio Blevé, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 2. di approvare**, con i poteri di cui alla LR 21/2011 ed ai sensi delle leggi regionali 56/80 e 20/2001, **il Piano di Lottizzazione Convenzionato - “San Leonardo” - COMPARTO R3B**, presentato da proprietari costituitisi in Consorzio “San Leonardo” che rappresentano, in base alla superficie catastale, l’83,36% delle aree comprese entro il perimetro del comparto R3B del Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.), composto dai seguenti elaborati che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:
 - **Relazione generale e finanziaria, aggiornata al 2025**
 - **Tav. 1** - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d’uso delle aree.
 - **Tav. 2** - Rilievo aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia Perimetro del Comparto su stralcio catastale - Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà- Punti di ripresa fotografica dell’area
 - **Tav. 3** - Individuazione del Comparto su ortofoto della Regione Puglia - Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con destinazione d’uso delle aree Nuova zonizzazione con destinazione d’uso delle aree– Rilievo ulivi monumentali ed altri.
 - **Tav. 4** – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofotogrammetria del S.I.T. Regione Puglia - Dimensionamento

- **Tav. 5** - Zonizzazione – Destinazione d’uso delle aree - Alberi d’ulivo espianati e reimpiantati
 - **Tav. 6** - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi
 - **Tav. 7.1** Tipi edilizi – Lotto C2/a -C2/b (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
 - **Tav. 7.2 a** - Tipi edilizi – Lotto C4/a (Piante)
 - **Tav. 7.2b** - Tipi edilizi – Lotto C4/a (Prospetti, sezioni, calcoli superficie e volumi)
 - **Tav. 7.3a** - Tipi edilizi – Lotto C4/b (Piante)
 - **Tav. 7.3b** - Tipi edilizi – Lotto C4/b (Prospetti, sezioni, superfici e volumi)
 - **Tav. 7.4** - Tipi edilizi – Lotto C4/c – (Piante, prospetti, sezioni, calcoli superfici e volumi)
 - **Tav. 8.1** - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche Idrica – Fognante acque nere - Fognante acque pluviali
 - **Tav. 8.2** - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche - Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali
 - **Tav. 9** - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie - Verde pubblico attrezzato – Area per il Parco degli ulivi monumentali
 - **Tav. 10** – Planovolumetrico
 - **Tav. 11** - Profili e sezioni
 - **Tav. 12** – Render dell’intervento
 - **Tav. 13** – Manufatti da demolire presenti nelle aree oggetto di cessione
 - Allegato A – Visure catastali
 - Allegato B – Documentazione fotografica con riferimento alla Tav. 2
 - Allegato C – Norme Tecniche aggiornate al 2025
 - Allegato D – Schema di Convenzione aggiornato al 2025
 - Allegato D bis – Schema di Convenzione per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 2025
 - Allegato E - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica
 - Allegato F - Censimento e gestione degli ulivi monumentali
 - Allegato G - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale
 - Allegato H – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.
 - Allegato I - Relazione paesaggistica
 - Allegato L – Verifica assoggettabilità a V.A.S.
 - Allegato M – Piano Quotato dell’area del Comparto
 - Allegato N – Integrazione Parere Paesaggistico
 - Allegato O – Valutazione Ambientale Strategica
- 3. di dare atto** che, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, così come successivamente modificato dal D.Lgs 97/2016, la documentazione relativa al presente procedimento sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Gallipoli - Amministrazione trasparente.
- 4. di prendere atto che** ai sensi del D.P.R. 327/2001 la definitiva approvazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE-COMPARTO R3B da parte della Giunta Comunale comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere, indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto e, se necessario, costituisce imposizione di vincolo preordinato all’esproprio;
- 5. di notificare** la presente deliberazione al Consorzio “San Leonardo” e dare mandato al responsabile della sezione **Sue, Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata** di procedere all’inoltro alla Regione Puglia della stessa, di procedere con le pubblicazioni previste dalla normative vigente e con gli ulteriori adempimenti previsti dall’art. 21 della LR 56/80 e ss.mm.ii, nonchè con quelli relative all’acquisizione di tutte le aree necessarie alla realizzazione complete del comparto;
- 6. di stabilire che** preliminarmente alla stipula della Convenzione di lottizzazione:
- a. Dovranno essere nella disponibilità del Consorzio tutte le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Gallipoli;
 - b. Dovrà essere sottoscritto e depositato il tipo di frazionamento di tutte le aree pubbliche in

- cessione relativamente al Comparto R3B;
- c. Dovranno pervenire gli elaborate costituenti il Progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del lottizzante, per la successiva approvazione da parte della Giunta comunale;
 - d. Dovrà essere presentata la fideiussione a garanzia degli obblighi del lottizzante con le caratteristiche stabilite nello schema di Convenzione allegata alla presente;
7. **di provvedere** alla pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
 8. **di dare atto che** il presente provvedimento deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;
 9. **di dichiarare** con separata unanime votazione, resa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del TUEL267/2000.

SINDACO
Minerva Stefano

Segretario Generale
Avv. Antonio SCRIMITORE