COMUNE DI GALLIPOLI

Deliberazione Giunta Comunale 08 ottobre 2026, n. 162.

Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto R6 del PRGC proposto dal Consorzio Santa Venardia.

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

COPIA

Deliberazione N. **162**
del 08/10/2026

Città di Gallipoli

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: ***Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto R6 del PRGC proposto dal Consorzio `Santa Venardia`. Approvazione ai sensi dell'art. 27 della LR 56/1980.***

L'anno 2026, il giorno 8 del mese ottobre alle ore 15:30, presso il Comune di GALLIPOLI, convocata dal SINDACO, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Partecipa SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.ssa Graziana APRILE.

Fatto l'appello nominale dei Componenti:

		Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	Flavio Fasano	Sì	
2	Vice Sindaco	Giuseppe Coppola	Sì	
3	Assessore	Felice Stasi	Sì	
4	Assessore	Antonella Russo	Sì	
5	Assessore	Stefania Oltremarini	Sì	
6	Assessore	Roberto Cartenì	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.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE
f.to Ing. Luisella GUERRIERI

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che

- lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Gallipoli è il Piano Regolatore Generale Comunale (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 NTA del PRGC prevedono all'art. 12, tra gli strumenti attuativi di iniziativa privata, i Piani di Lottizzazione Convenzionata che vengono attuati per comparti di intervento secondo le modalità previste all'art. 17 delle N.T.A ;
- gli interventi urbanistici attuativi sono soggetti alle prescrizioni riportate nelle NTA ed a quelle contenute nelle tabelle allegate alle tav. 9.1 - 9.7;
- in data 18/04/2019 con prot. n. 21341 e successiva integrazione documentale del 10/06/2019 prot. 030289, è stata presentata da parte del Consorzio "Santa Venardia" istanza per l'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto R6 con allegata documentazione della proposta di Piano;
- il Comparto R6 comprende aree a destinazione esclusivamente residenziale secondo quanto previsto dal PRGC - Zone C3 – Residenziali di espansione semiestensive normate dall'art. 63 delle NTA;
- il PRG prevede che gli standard per insediamenti residenziali corrispondano in totale a 27 mq/abitante;
- secondo le NTA gli strumenti urbanistici attuativi devono includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica con annesso verde di arredo stradale e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di mq 21,00 per ogni abitante insediabile. Tali aree potranno consistere nelle superfici delle attrezzature e servizi a livello di quartiere previste nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. nell'ambito del comparto d'intervento;
- la tavola 9.3 del PRG contiene i seguenti parametri per il comparto R6:

o sup. territoriale = 50.564 mq

o indice territoriale = 0,80 mc/mq

o volume massimo realizzabile = 40.451 mc (residenziale)

o sup. fondiaria = 27.586 mq

o abitanti = 323

o standards per volume residenziale = 8.721,00 mq (F 1);

- il Comparto R6 ha quindi una superficie territoriale complessiva pari a mq. 50.564, dalla quale è stata però stralciata la superficie territoriale riguardante la struttura turistico-ricettiva denominata "Villa dei Fiori" - Proprietà "Vantaggiato-Pastore", oggetto di Permesso di Costruire n. 268/06 del 20.11.2006 e successiva variante al suddetto PdC del 14.09.2007 ex art. 5 DPR 447/98 approvata a seguito di Conferenza dei Servizi. La superficie di comparto è pertanto pari a mq. 40.786;
- la Proposta di Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata – Comparto R6 - è stata presentata a firma dei proprietari che rappresentano, in base alla superficie catastale l' 81,16% della proprietà totale;

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

- nel Comparto è inclusa un'area pubblica a standards classificata F1.4 -Verde attrezzato (appartenente alle zone F.1 attrezzature e servizi di quartiere) la cui acquisizione da parte del Comune avviene attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi estesi ai comparti di intervento unitario che lo comprendono;
- il PRGC prevede inoltre che all'interno dei comparti C3 debbano essere individuate anche le aree da destinare ad edilizia economica e popolare. Il P.P.A. aveva poi fissato nella percentuale del 40% la quota parte da destinare ad interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art. 35 L. 865/71;

CONSIDERATO che, secondo quanto riportato nella scheda di controllo urbanistico a firma dirigente del settore 3:

- il comparto è stato dimensionato per 289 abitanti;
- la volumetria massima totale di comparto è stata calcolata attribuendo l'indice di 0,80 mc/mq alla superficie territoriale di mq. 40.786, per un totale di 32.628,80 mc;
- le aree da destinare ad edilizia convenzionata sono pari a due lotti denominati C3d per mq. 4.818,00 e C3e per mq. 1.930,00, con una volumetria attribuita a tali interventi pari a 11.566,11 mc;
- le restanti zone C3a, C3b, C3c sono destinate a edilizia privata per un totale di mq. 18.522,00 con una volumetria attribuita pari al restante 60% dell'edilizia residenziale del comparto per 17.349,17 mc;
- la volumetria totale di comparto è quindi inferiore a 32.628,80 mc e pari a 28.915,28 mc;
- nel Piano di lottizzazione presentato, secondo quanto riportato nella stessa scheda urbanistica allegata a firma della dirigente del settore 3, le aree a standards urbanistici sono costituite dalla zona F1.4 per mq. 6.297,00 di verde attrezzato oltre a mq. 1.480,00 di orti urbani e da parcheggi pubblici per mq. 1.311,00, per un totale di 9088 mq;
- lo standard previsto per una superficie di comparto di mq. 50.564 non è quindi stato riproporzionato per una superficie di comparto inferiore (mq. 40.786) ma anzi è stato mantenuto ed è superiore agli 8.721,00 mq previsti dal PRG;
- la modificazione del perimetro del comparto, dovuta all'approvazione di un progetto di attività turistico-ricettiva "Villa dei Fiori" in variante al PRG, non ha quindi comportato né incremento degli indici di fabbricabilità nè riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;

DATO ATTO che:

- in data 25 ottobre 2022 il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Santa Venardia" - Comparto R6, è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 374;
- il procedimento di assoggettabilità a VAS è stato concluso in data 09/11/2022; al termine del procedimento è stato emesso il provvedimento conclusivo di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di lottizzazione Convenzionato Santa Venardia - Comparto R6 – ex L.R. 44/2012 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con condizioni e prescrizioni;
- in data 21/04/2022 con prot. 025413 è stato richiesto dall'ufficio SUE, a mezzo PEC il parere dell'Ufficio Tecnico Regionale (Dipartimento Mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio – Sezione Lavori pubblici – Servizio Autorità Idraulica) ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001. In data 19.02.2024 è stato espresso il Parere Favorevole ex art. 89 del DPR 380/2011 e ss.mm.ii, con prescrizioni;
- con atto dirigenziale n. 54 del 17/03/2026 è stato rilasciato il Parere di Compatibilità

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

Paesaggistica ex art. 96 delle NTA PPTR, contente alcune condizioni cui il Piano doveva conformarsi prima dell'approvazione definitiva;

Preso atto che:

- sono stati acquisiti tutti i pareri e nulla-osta richiesti ai fini dell'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto R6 adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 374 del 25 ottobre 2022;
- è stata acquisita con nota di trasmissione (prot. 019222 del 09/04/2026) del Consorzio "*Santa Venardia*" l'intera documentazione di progetto opportunamente aggiornata con le integrazioni e modifiche richieste con atto dirigenziale n. 54 del 17.03.2026 dalla Regione Puglia Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, da parte dell'Autorità Competente della VAS del Comune di Gallipoli e dagli altri Enti che si sono espressi con i pareri e nulla-osta sopra riportati;
- in data 17/09/2026 e 25/09/2026 sono stati inoltrati i seguenti elaborati aggiornati: lo Schema di Convenzione, le Norme Tecniche di Attuazione e la Relazione generale e finanziaria;
- il Piano è quindi composto dagli elaborati presentati e aggiornati in data 09.04.2026 prot. 019222 ed in data 25.09.2026;
- il Piano è conforme allo strumento urbanistico generale vigente;

RICHIAMATI

- le NTA del PRGC approvato in via definitiva con D.G.R. 9 ottobre 2007, n. 1613;
- il D.lgs. 267 del 2000;
- la L.R. n. 56/80;
- l'articolo 10 della 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 327/2011;

VISTI:

- gli schemi di Convenzione allegati al Piano (Allegato D, Allegato Dbis e Allegato E);
- l'analisi dei costi e la ripartizione degli oneri contenuta nella Relazione generale allegata al Piano;

la Scheda di controllo urbanistico, aggiornata ai pareri acquisiti dopo l'adozione del Piano, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 56/80 ;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii;

DELIBERA

- **DI DARE ATTO** che le premesse in narrativa sono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

DI APPROVARE, con i poteri di cui alla LR 21/2011 ed ai sensi della Legge regionale 56/80, il Piano di Lottizzazione Convenzionato - "Santa Venardia" del Comparto R6 del Piano Regolatore Generale di superficie complessiva pari a mq. 40.486 di cui alla scheda di controllo urbanistico firmata dalla dirigente del settore 3 ed allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione generale e finanziaria - tabelle da 1 a 8 - allegati da A a O

Tav. 1 - Individuazione Comparto sul territorio comunale e su ortofoto - Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree. Stralcio dal foglio di mappa catastale n. 16

Tav. 2 - Stralcio Foglio di Mappa n° 16 - Perimetro del Comparto su stralcio catastale Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Stralcio catastale - Foglio n° 16 - Individuazione delle proprietà - Tabella proprietà

dell'intero Comparto - Individuazione dell'area lottizzabile - Tabella di partecipazione al Comparto

Tav. 4 - Individuazione del Comparto su ortofoto Google sat. 2023 - Area lottizzabile Destinazione d'uso delle aree

Tav. 5 - Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofotogrammetria del S.I.T. Regione

Puglia.Dimensionamento

Tav. 6 - Zonizzazione — Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'uIivo esistenti ma colpiti da Xylella Fastidiosa Individuazione e censimento muretti a secco su ortofoto e CTR

Tav.7a - Lottizzazione - Sagoma di massimo ingombro degli edifici — Fili fissi

Tav.7b - Sovrapposizione a fil di ferro del progetto su ortofoto e CTR e rilievo delle componenti strutturali di paesaggio.

Tav. 8 - Planivolumetrico

Tav. 9 a - Urbanizzazioni Primarie — Reti pubbliche - Idrica — Fognante acque nere

Tav. 9 b - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale — Parcheggi - Sezione stradale

Tav. 9 c - Rete fognante acque pluviali — Urbanizzazioni secondarie / verde pubblico attrezzato

Tav. 10 a - Tipologie edilizie — C3/c - C3/d - Lotti 18-19-20/21-22-23/24-25-26-27-28-29

Tav. 10 b - Tipologie edilizie — Lotti 6-7/8-9/10-11/12-13

Tav. 10 c - Tipologie edilizie — Lotti 1-2-3-4-5/14-15-16-17/30-31-32-33-34

Tav. 10 d - Edificio C — Stato di fatto e di progetto

Tav. 10 e - Edificio B — Elaborato trasmesso dalla proprietà

Tav. 11 - Sezioni e Profili

Tav. 12 - Render dell'intervento

Tav. 13 - Progetto tipo degli spazi di pertinenza per sosta auto e verde privato - lotto C3/A **Allegato A** - Visure catastali

Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

Allegato C - Norme Tecniche d'Attuazione

Allegato D - Schema di Convenzione Urbanistica

Allegato D bis - Convenzione per Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

Allegato E - Convenzione per la concessione e l'uso deIl'orto botanico

Allegato F 1 - Istanza di parere di compatibilità paesaggistica - art. 96.1 Iettera D - NTA PPTR

Allegato F 2 - Relazione paesaggistica

Allegato F 3 - Rilievo fotografico

Allegato F 4 - PPTR — Atlante del patrimonio ambientale, Territoriale e Paesaggistico

Allegato F 5 — PPTR — Progetti territoriali per il paesaggio regionale

Allegato F 6 - PPTR — Il sistema delle tutele beni paesaggistici e ulteriori contesti

Allegato F 7 — Scheda conoscitiva patrimonio edilizio rurale — Fabbricato A

Allegato F 8 — Scheda conoscitiva patrimonio edilizio rurale — Fabbricato C

Allegato F 9 — Il progetto del sistema funzionale (Stato di fatto e di progetto)

Allegato F 10 - Il sistema della mobilità (Stato di fatto e di progetto)

Allegato F 11 — Il sistema del Verde (Stato di fatto e di progetto)

Allegato F 12 - Il sistema del verde (Caratteri spaziali del verde di progetto)

Allegato F 13 - Le morfotipologie (Stato di fatto e di progetto)

Allegato F 14 - Scheda conoscitiva patrimonio edilizio rurale - Progetto - Fabbricato A

Allegato F 15 - Scheda conoscitiva patrimonio edilizio rurale - Progetto - Fabbricato C

Allegato G - Piano quotato dell'area del comparto con curve di livello e profili altimetrici

Allegato H - Uso del suolo, muri a secco

Allegato I - Analisi botanico - vegetazionale e fitoclimatica

Allegato L - Censimento e gestione ulivi monumentali (ante Xylella ora eradicati)

Allegato M - Studio Geo-ldro-Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale

Allegato N - Studio dell'invarianza idraulica

Allegato O – Verifica di Assogettabilità a V.A.S. - Analisi di impatto e forme di mitigazione

Città di Gallipoli - Cod. Amm. c_d883 - Prot. n. 0073204 del 23/10/2026 14:06 - PARTENZA

DI DARE ATTO che il Piano di Lottizzazione è stato presentato dai proprietari costituitisi in Consorzio "Santa Venardia" che rappresentano l'81,16% della superficie territoriale delle aree comprese entro il perimetro del Comparto R6 (mq. 40.486);

DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 12 del DPR 327/2011 e dell'art. 37 della LR 56/1980, la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione – Comparto R6 comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere di urbanizzazione previste nel comparto, di indifferibilità delle stesse e se necessario, costituisce imposizione di vincolo preordinato all'esproprio;

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 – nella sezione Amministrazione Trasparente;

DI DEPOSITARE la presente deliberazione ed i suoi allegati presso la segreteria comunale;

DI NOTIFICARE la presente deliberazione al rappresentante legale del Consorzio "Santa Venardia", nonché ai fini dell'art. 16 della legge 1150/1942 e dell'art. 21 della LR 56/1980, a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, a tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto entro due mesi dall'avvenuto deposito;

DI PROCEDERE alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente, tra le quali quella per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;

DI STABILIRE che la progettazione ed esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno a completo carico dei lottizzanti;

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 primaria e secondaria da cedere al Comune di Gallipoli;

b. dovrà essere sottoscritto e depositato il tipo di frazionamento di tutte le aree da cedere;

c. dovranno pervenire gli elaborati costituenti il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del lottizzante, per la successiva approvazione;

d. dovrà essere presentata la fidejussione a garanzia degli obblighi del lottizzante con le caratteristiche stabilite nello Schema di Convenzione allegata alla presente;

DI DARE ATTO che, il presente provvedimento di deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;

DICHIARA

con successiva separata votazione immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi del comma 4 art. 134 del D.Lgs. 267/2000;

SINDACO	**SEGRETARIO GENERALE**
F.to Avv. Flavio FASANO	F.to Dott.ssa Graziana APRILE