



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

Reg. Provv. N. 1 del 26/01/2024

**PARERE MOTIVATO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
VAS ex L. R. 44/2012 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.  
Piano di lottizzazione convenzionato "San Leonardo" - Comparto R3B.  
Proponente: Consorzio "San Leonardo".  
Autorità Procedente: Comune di Gallipoli.**

## L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

### Premesso che:

- il Decreto Legislativo n. 152 del 3.04.2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii. ha recepito alla Parte Seconda la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- ai sensi dell'art. 35 c. 1 del D.Lgs. n. 152/2006, la Regione Puglia ha approvato la L.R. n. 44 del 14.12.2012 "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica", che circostanzia l'iter procedimentale della VAS, le modalità di redazione del rapporto ambientale, ed all'art. 4 rubricato "Attribuzioni e esercizio della competenza di VAS", detta le condizioni ed i requisiti per la delega ai Comuni (BURP n. 183 del 18.12.2012);
- il 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) concernente piani e programmi urbanistici comunali dà attuazione alle previsioni del comma 4 dell'art.1 e i commi 11 e 12 dell'art.3 della L.R.n.44/2012, disciplinando nel dettaglio le procedure di VAS dei piani urbanistici comunali;
- la L.R. Puglia n. 4 del 12.02.2014 (BURP n. 21 del 17.02.2014) ha introdotto delle semplificazioni agli art. 10, 11 e 12 della L.R. Puglia n. 44/2012 evidenziando che *"ai comuni è delegato l'esercizio, anche in forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali [...] delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 9 per i piani e programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento delle procedure di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra"*;
- il co. 4 dell'art. 4 della L.R.44/2012 precisa che nell'esercizio della delega i Comuni devono garantire il soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 1 del medesimo articolo, di:
  - a) separazione dall'autorità procedente;
  - b) adeguato grado di autonomia amministrativa;
  - c) opportuna competenza tecnica e amministrativa in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale;
- che con riguardo alle procedure di valutazione ambientale, nel rispetto dei principi generali stabiliti dalla normativa statale, in ossequio al citato art.4 (Attribuzione ed esercizio della competenza per la VAS) deve essere rispettato il requisito di separazione tra Autorità Competente (AC) per la VAS e Autorità Procedente (AP), condizione che si intende soddisfatta anche se l'AP e l'AC sono diversi organi o articolazioni della stessa Ammi-

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

nistrazione;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 Reg. Delib. del 22/02/2010 l'Amministrazione Comunale di Gallipoli ha istituito la Commissione Comunale Locale per il Paesaggio;
- sulla scorta della documentazione trasmessa dal Comune alla Regione Puglia (documentazione acquisita al protocollo regionale con prot n. 145/5879 e 145/5880 del 30.09.10) per la verifica della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche, la medesima con Deliberazione di Giunta Regionale dell'11 ottobre 2010, n. 2171 ha attribuito al Comune di Gallipoli la delega di cui all'art. 7 della stessa L.R. 20/2009 e ss.mm.ii., nei limiti e nei termini dello stesso art. 7;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 04.02.2016 è stato modificato ed integrato il regolamento per l'istituzione, composizione e funzionamento della Commissione, le cui competenze sono state ampliate per la costituzione di una nuova Commissione Locale Integrata - Paesaggio - VAS – Zone Archeologiche;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 376 del 26.10.2023 sono stati nominati quali componenti della Commissione Locale Integrata - Paesaggio - VAS – Zone Archeologiche del comune di Gallipoli fino al 31.12.2022 i seguenti professionisti : Architetto GIUSEPPE BORTONE, Ingegnere STEFANIA GIURI, Dott. Archeologo PAOLO GULL, Dott. Geologo ELIOS MARIA SANAPO, Dott. Agronomo e Forestale FABIO LETTERE;

#### Atteso che:

- Con istanza acquisita in data 25.05.2012 al prot. n. 20892 i proprietari delle aree ricadenti nel Comparto R3b, costituitisi nel Consorzio denominato "San Leonardo", hanno presentato un Piano di Lottizzazione di edilizia convenzionata del Comparto d'Attuazione R3 b, previsto dal P.P.A. 2011 – 2015 avvenuta a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13/2010, e della Deliberazione della G.C. n° 314 del 21.09.2010, per rendere più omogenea la distribuzione delle aree edificabili e delle aree destinate a standard;

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il P.di L. ricade su un'area tipizzata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Gallipoli, approvato in via definitiva con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1613 del 9 ottobre 2007 (pubblicata sul BURP n. 151 del 24.10.2007), quale C.2 - Residenziali di espansione semintensive, Zona C.4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali, F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune, F.1.4 - Verde attrezzato, F.2.2 Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale e F1.6 - Parcheggi pubblici.



	Fascia di rispetto stradale
	Perimetro Comparto
	Limite di 300 ml dalla costa
	C2 - Residenziali di espansione semintensive
	C4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali
	F1.2 - Attrezzature civili d'interesse comune
	F1.4 - Verde attrezzato
	F1.6 - Parcheggi pubblici
	F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

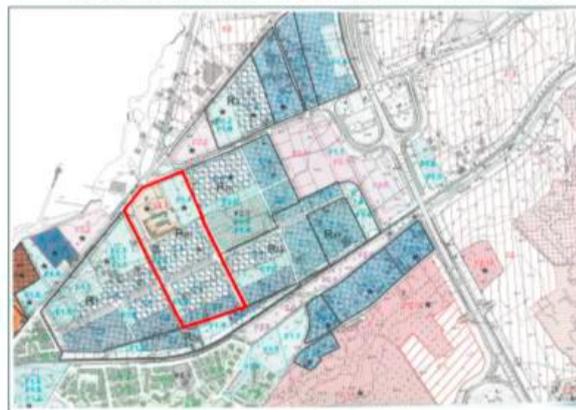
Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

Nella “Relazione Generale” nel Rapporto Ambientale e negli allegati del P. di L. si evidenzia che:

“La lottizzazione interessa un’area posta centralmente alla prevista espansione (sul lato nord della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad est con i previsti comparti R2a ed R2b, ad ovest con il comparto R1, a nord con la via Lecce e la S.P. per Sannicola, ad ovest con la via Scalelle.”



ORTOFOTO - INDIVIDUAZIONE COMPARTO R2b - SCALA 1 : 5000



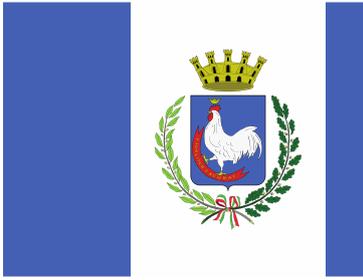
STRALCIO DAL P.P.A. 2011-2015  
AREE D'INTERVENTO INCLUSE - TAV. 8.2 P.R.G.C. - SCALA 1 : 5000

Ancora: “il Piano di Lottizzazione ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, ed è individuato dal Comparto d’Attuazione R3b, previsto dal P.P.A. 2011-2015. L’individuazione del Comparto R3b è avvenuta a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13/2010, e della 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. (...) L’area ha una superficie complessiva di piano di mq 127.200,00, e la percentuale d’adesione, dei proprietari, al Consorzio è dell’80,57 % (Tav. 2 - Tabella 1), dell’imponibile catastale complessivo. Considerando la superficie reale territoriale quantificata in mq 127.200,00 ed un I.f.t. di 1,23 mc/ma si avrà una conseguente volumetria territoriale complessiva di mc. 156.456,00 (Tabella 2)”. Si afferma inoltre (p.2) che: “l’area è caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali, che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n° 14/2007, concentrati principalmente in due zone: Non c’è la presenza di aree di valore naturalistico e non si sono riverulati habitat e specie vegetali di valore conservazionistico. La flora presente è di tipo infestante e ruderale. (dall’analisi botanico vegetazionale e fitoclimatica, effettuata dai dott.ri Pietro Medagli e Stefano Arzeni)”. [...] “Si è proceduto al censimento puntuale di tutti gli esemplari di ulivo presenti, individuando quelli aventi caratteristiche di monumentalità. (vedi “Censimento e gestione degli ulivi monumentali nell’ambito del comparto denominato “San Leonardo” effettuato dai Dott.ri Pietro Medagli, Stefano Arzeni, Alessio Turco).

La Tavola 5, individua due grosse aree dove c’è una maggiore concentrazione di ulivi monumentali, i quali sono presenti anche in modo più rado in aree adiacenti. Gran parte di questi ultimi ulivi rientrano nel perimetro di alcune aree edificabili e saranno mantenuti e salvaguardati, diventandone parti integranti da utilizzare a verde privato. Gli ulivi monumentali riportati nella Tavola 3 sono individuati con propri codici e coordinate UTM WGS-84. I loro identificativi possono essere visualizzati attraverso l’uso del programma ARCGIS. Gli ulivi che ricadono nelle aree destinate alla viabilità, (n° 12) e nelle sagome d’ingombro degli edifici ( n° 11), saranno espianati e reimpiantati nelle adiacenti aree F1.4/B — C4 A- C4 B— C2 B”. [...] “Una parte consistente del Lotto C4/B di complessivi mq 22.001,00, caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali sarà destinata alla realizzazione di un “Parco degli ulivi monumentali” d’iniziativa privata. Tale area di circa mq 7.281,00 non farà parte degli standard di piano, già superiori a quelli previsti dal PRG. In fase di progettazione esecutiva delle urbanizzazioni saranno definite le caratteristiche dell’intervento, nel rispetto di quanto previsto da PRGC per le Zone F.1.4.” Con riferimento alle **SUPERFICI E LE DESTINAZIONI D’USO DELLE AREE - VOLUMETRIE ED INDICI VOLUMETRICI** nella Relazione (p.8) si asserisce inoltre che: “sono state individuate e ripartite per proprietà, le superfici delle Zone C2 e C4 nonché le Aree per viabilità e standard, previste dal PRGC. Ma la presenza nell’area di una notevole quantità di ulivi monumentali e della inedificabilità della fascia costiera di 300 ml, ha determinato un diverso posizionamento delle aree con destinazione C2 e C4. (Tav. 3 – Tav. 4)

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

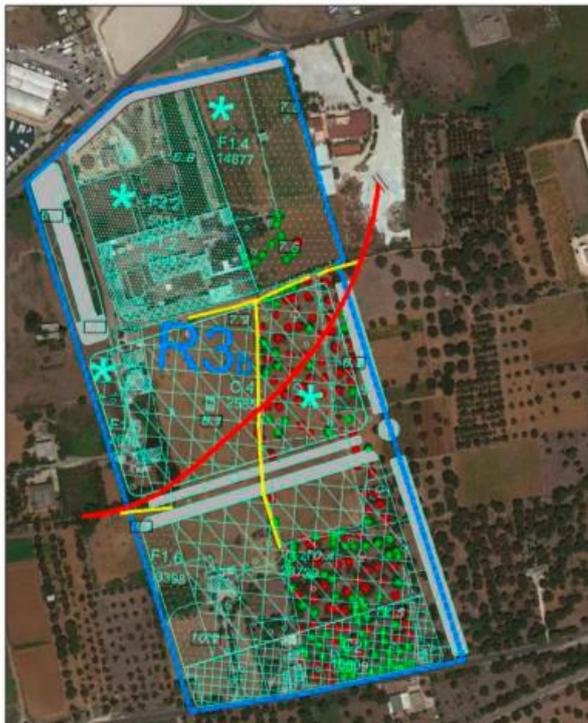
SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

L'area a destinazione C2, di mq 10.609,00, è stata suddivisa in due porzioni contigue. La porzione "b", corrispondente al 40%, per una superficie di mq 4.243,60, è stata destinata all'edilizia pubblica, mentre il restante 60% di mq. 6.365,40 è stato destinato all'edilizia privata. (Tab. 7) La superficie dell'area a destinazione C4, di mq 49.607,00 ed originariamente costituita da due grosse porzioni, si è ridotta di mq 10.613,00, principalmente per la inedificabilità della fascia costiera di 300 ml. Pertanto le aree C.4 previste dal PdL, per complessivi mq 38.994,00 si attestano sul grande viale principale che caratterizza l'intero comparto R3B con andamento da est a ovest e che prosegue negli altri comparti adiacenti. Tali aree avranno una superficie rispettivamente di: mq 14.994,00 ( C4/A ), di mq 21.311,00 ( C4/B) e mq 2.719,00 (C4/C) dove è presente un edificio esistente da molti decenni.

Di conseguenza si è avuto un notevole incremento delle aree F1.4 – Verde attrezzato che passano da 14.877 mq a 16.362,00 mq. Ai sensi dell'art 8 delle N.T.A. che determina quale valore preferenziale e non vincolante, la distribuzione delle aree della zonizzazione determinate dalle relative tavole del P.R.G. , si è provveduto ad una diversa organizzazione delle aree F . Inoltre, all'interno dell'area C4/B, considerata l'originaria presenza di una notevole quantità di ulivi monumentali, si è prevista la creazione di un "Giardino urbano-Parco artistico degli ulivi monumentali", della superficie di circa mq 7.281,00, di iniziativa privata. Tale intervento è meglio specificato nella relazione "Integrazione Parere Paesaggistico" dalle pagg. 27 a 34. Le aree F 1.4, a destinazione pubblica, hanno avuto un notevole incremento ed avranno una superficie di mq 16.362,00 superiore a quanto previsto dal P.R.G. corrispondente a mq. 14.877,00. Notevole incremento subiscono le aree a destinazione F2.2 che passano da mq. 5.031 a mq 8.927,00 Nessuna variazione subiscono le aree a destinazione F1.2 che insieme alle zone F1.4/Ae F2.2, costituiscono un comprensorio unitario di ben 30.489,00 mq che rappresenta il nucleo iniziale di un "Parco Urbano" che dovrebbe coinvolgere i comparti limitrofi R1 ad ovest ed R2B ad est e che si dovrebbe sviluppare lungo la via Lecce e rappresentare il degno accesso alla Città di Gallipoli oltre che un importantissimo polmone verde attrezzato."

PREVISIONI P.R.G.C. E DEL P.P.A. 2011 - 2015 - rapp. 1:1000  
DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE



NUOVA ZONIZZAZIONE - rapp. 1 : 1000  
DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE



Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

PI.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

PERIMETRO COMPARTO R3B  
LIMITE 300 ML. DALLA LINEA DI COSTA  
MURETTI A SECCO

ULIVI MONUMENTALI ANTE XILELLA FASTIDIOSA  
ALTRI ULIVI ANTE XILELLA FASTIDIOSA

C2	- Residenziali di espansione semintensiva
C4	- Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali
F1.2	- Attrezzature civili d'interesse comune
F1.4	- Verde attrezzato
F2.2	- Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale
F1.6	- Parcheggi pubblici
★	- Struttura commerciale
★★	- Abitazioni
★★★	- Officina

Per quanto riguarda le **aree a parcheggio** "lo strumento urbanistico individua all'interno del Comparto edificatorio R3 b un'ampia area a parcheggio di circa 1.329,00 mq, che viene indicata con la lettera P ed è posizionata a ridosso di una vasta area a servizi F1.2 ed F2.2 e nell'immediato ingresso al comparto. Oltre a tale area, sono stati individuati altri parcheggi distinti dalla lettera P1

alla lettera P7, per complessivi mq 6.220,00, superiori in quantità a quanto previsto dal PRGC (mq 6.006,00) (Tav. 3— Tav. 9 - Tabella 6). Complessivamente le aree a parcheggio corrispondono a mq 7.549,00 e sono prevalentemente ubicate a ridosso delle zone C4, con prevalente destinazione commerciale e terziaria e delle aree a servizi" (p.8). Infine con riferimento all'**Acquisizione delle aree** viene rappresentato che "Il P.di L. attraverso l'iniziativa privata, pone in essere azioni finalizzate all'attuazione di un ambito previsto dal PRG, della cui utilità in termini di edificabilità volumetrica di comparto, restano comunque titolari i proprietari delle aree che costituiscono lo stesso comparto, assumendone pertanto l'onere attuativo. Tra gli oneri posti a carico dei proprietari vi è la cessione gratuita e senza oneri al Comune delle aree necessarie alla urbanizzazione primaria e secondaria. Tuttavia, ove l'anzidetta cessione non dovesse esserci, il Comune di Gallipoli provvederà all'acquisizione per pubblica utilità di dette aree, il cui onere sarà comunque posto a carico dei proprietari aree."

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

- Superficie territoriale al netto delle superfici stralciate = mq 127.200,00
- I. di fabbr. Territoriale = mc/mq 1,23
- Volumetria territoriale = mc 156.456,00
- Aree edificabili C2 e C4: (10.609,00 + 39.664,00) = mq 50.273,00
- Zone C2 – Residenziale di espansione semintensiva = V. max mc 29.488,02
- Zone C4 – Residenziale miste e attività terziarie e direzionali = V. max mc 101.339,84
- Volume edificabile (C2+C4) = V. max mc 131.027,86
- I. di fabbr. F (medio): mc 131.027,86: mq 50.273,00 = mc/mq 2,606 < mc/mq 2,67
- Aree a parcheggio = mq 7.549,00
- Parco urbano "degli artisti" (F.1.4-F.2.2) = mq 21.881,00
- Parco urbano "degli ulivi" (F.1.2) = mq 9.050,00
- Parco urbano "degli ulivi monumentali" (C4B) = mq 7.281,00

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al:

- Foglio 7 particelle nn. 139, 164, 135, 140, 496, 501, 503, 504, 505, 145, 266, 268, 270, 265, 267, 271, 497, 499, 500, 205, 5, 6, 7, 147, 148;
- Foglio 10 particelle nn. 112, 1, 106, 271, 30, 31, 180, 1104, 885, 893, 894, 1105, 122, 11, 12, 121, 343, 743, 1135, 873, 804, 805, 1152, 140, 379, 733, 735, 13, 380, 731, 732, 890, 974, 1191, 9, 358, 742, 887, 891, 123, 973, 1171.

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

## TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE – PPTR

Premesso che il PRG del Comune di Gallipoli non risulta adeguato ai sensi dell'art. 97 delle NTA del PPTR e pertanto dalla consultazione del vigente PPTR si rileva che:

- *Struttura Idro – geomorfologica*
  - Beni paesaggistici: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è in parte interessata dal BP "**Terriori costieri**" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44 e alle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- *Struttura ecosistemica e ambientale*
  - Beni paesaggistici: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- *Struttura antropica e storico-culturale*
  - Beni paesaggistici: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è interessata da alcuni Beni Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio da:
    - "**Immobili e aree di notevole interesse pubblico**", denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Gallipoli" decretata il 17.07.1982 con le seguenti motivazioni: "La zona predetta ha notevole interesse pubblico quale bellezza naturale d'insieme" (tratto da D.P.G.R. pubblicato nella G.U. n. 195 del 17-07-1982) " - (Scheda PAE 0054). Il suddetto Bene Paesaggistico è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR.
    - "**Zone gravate da usi civici**" (marginalmente) sottoposto agli Indirizzi di cui all'art. 77 e alle Direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR.
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta. Tuttavia, essa è delimitata dall'UCP "**Strade panoramiche**" denominato "SP108LE" sottoposto agli Indirizzi di cui all'art. 86, alle Direttive di cui all'art. 87 e alle Misure di salvaguardia di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3) si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambito territoriale del "**Salento delle Serre**" e in particolare nella figura territoriale denominata "**Le Serre ioniche**".

## CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DEL PIANO

Per quanto riguarda l'analisi del valore e della vulnerabilità delle aree interessate dal progetto si riporta il seguente quadro, dedotto da quanto contenuto nel Rapporto Ambientale, da quanto segnalato dai Soggetti Competenti in materia Ambientale nel corso della consultazione, nonché dal confronto con gli strumenti vigenti di governo del territorio e tutela ambientale e paesaggistica, e atti in uso presso questo Ufficio.

Il Piano di Lottizzazione R3b denominato "San Leonardo" ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, nella zona marginale del centro abitato (Figura 2-1).

La lottizzazione interessa un'area posta centralmente alla prevista espansione (sul lato nord della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad est con i previsti comparti R2a ed R2b, ad ovest con il comparto R1, a nord con la via Lecce e la S.P. per Sannicola, ad ovest con la via Scalelle (Figura 2-2). L'individuazione del Comparto R3b è avvenuta a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13/2010, e della 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.

L'area ha una superficie complessiva di piano di mq 127.200,00.

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

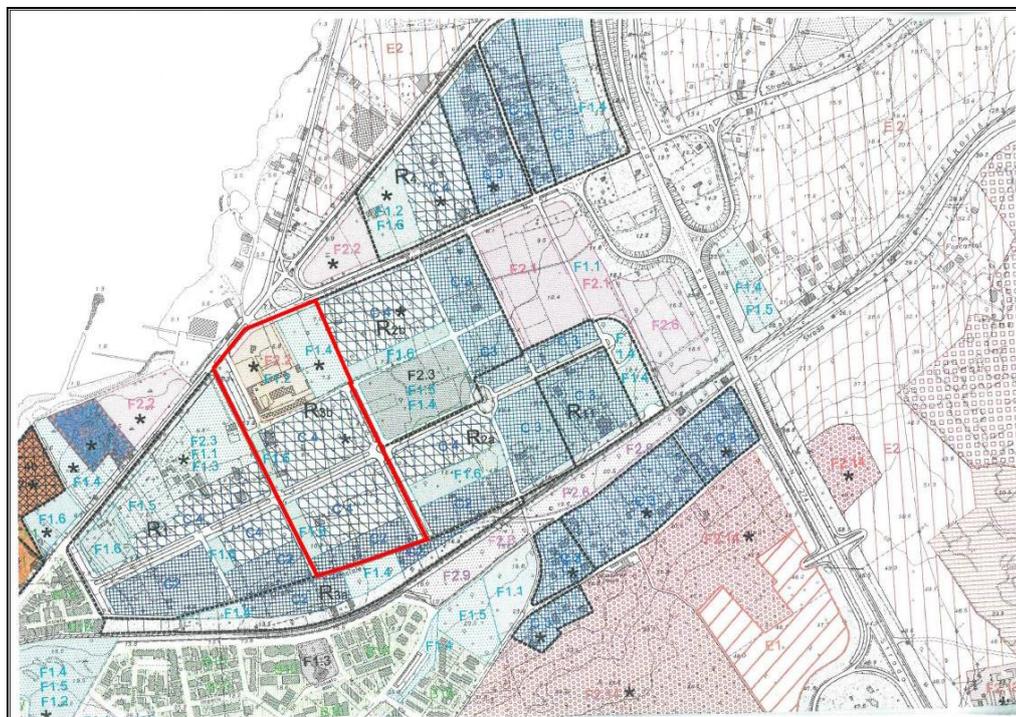
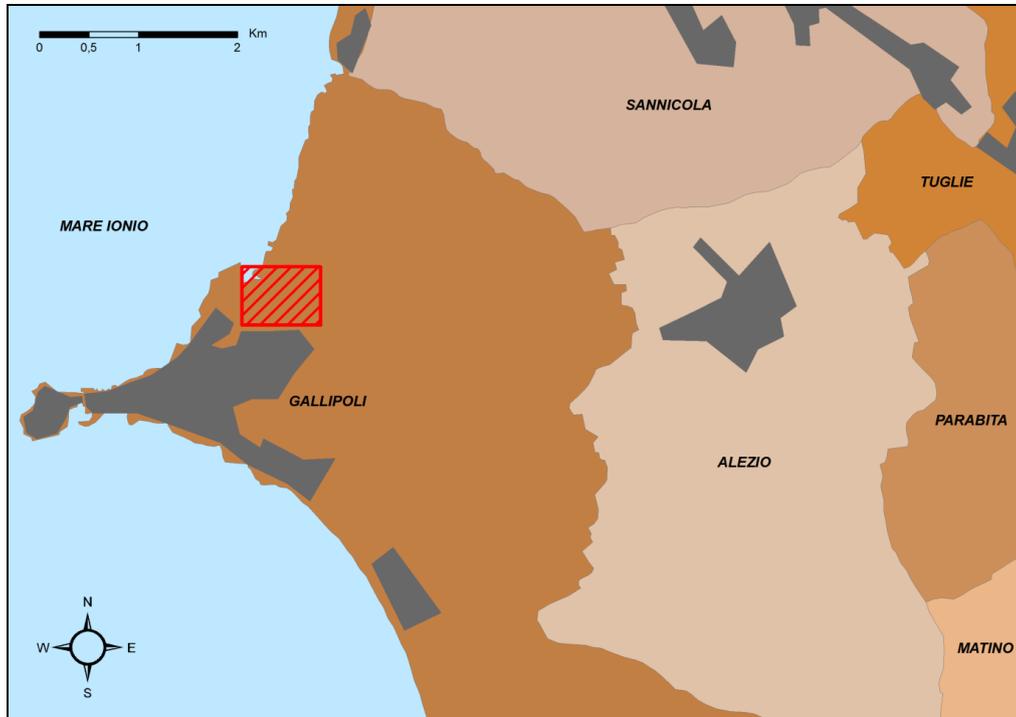
P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco



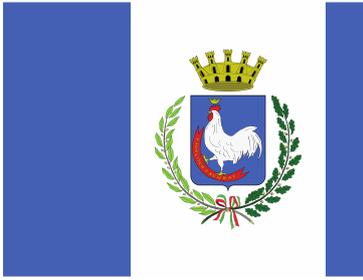
*L'area è posta a circa 10 - 14 metri sul livello del mare. L'idrografia superficiale è poco sviluppata a causa della natura prevalentemente calcarenitica del terreno.*

*L'area interessata dal comparto si presenta allo stato attuale come un'area periurbana caratterizzata da mix tra*

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

PI.: 01129720759 C.F.: 82000090751

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

*seminativo ed uliveto in cui si inseriscono delle aree già urbanizzate con differenti tipologia edilizia e destinazione d'uso: alcune abitazioni ad uso privato, un fabbricato ad uso officina, l'ex macello ed alcuni vecchi edifici ad uso agricolo.*

*L'analisi dettagliata dell'area non ha rivelato alcun aspetto di vegetazione spontanea significativa, a parte qualche piccolo lembo di vegetazione su limitati tratti come lungo la stradina dell'ex macello, dove si rinvencono siepi spinose di rovi con qualche esemplare di prugnolo inselvaticato e di smilace, cioè aspetti privi di interesse conservazionistico e legati alla mancata manutenzione di un vecchio muro di recinzione parzialmente crollato.*

*Pertanto, l'utilizzo agricolo prevalente dell'area è rappresentato da oliveti e seminativi. Solo su una limitata porzione è stata individuata una modesta superficie a pineta artificiale con pino d'Aleppo (*Pinus halepensis* Mill.).*

*Gli oliveti appaiono in gran parte sottoposti a cure colturali e in alcuni casi risultano di tipo irriguo.*

*Molte aree ad uliveto risultano diserbate, quindi non è stato possibile notare una vegetazione infestante significativa. Solo su oliveti incolti è stata fatta una analisi floristica che ha evidenziato la presenza di una comune e banale flora infestante di scarso valore ecologico.*

*In riferimento ai valori paesaggistici e storico-architettonici, le aree in oggetto, relativamente:*

- *al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - PPTR, insistono vincoli nell'area interessata dal Piano;*

*In riferimento ai valori naturalistici e ai sistemi di aree protette istituite ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale, le aree in oggetto:*

- *non interessano siti della Rete Natura 2000 o aree naturali protette;*
- *In riferimento alle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica, le aree in oggetto:*
- *non interessano aree perimetrate dal PAI;*
- *non interessano altre emergenze idrogeomorfologiche cartografate dalla Carta idrogeomorfologica.*

*In riferimento alla tutela delle acque, l'area di intervento non rientra nelle aree tutelate perimetrate dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Puglia, ma si trova in un'area vulnerabile da contaminazione salina. Infine, relativamente ad altre tematiche/criticità ambientali presenti nell'ambito territoriale comunale, vengono analizzati i seguenti aspetti ambientali:*

- *Popolazione e salute umana*
- *Geologia e Suolo*
- *Analisi pedologica dell'area*
- *Acqua*
- *Clima*
- *Qualità dell'area*
- *Analisi della vegetazione e flora del sito*
- *Analisi floristica del sito caratterizzato da aree incolte e degli oliveti*
- *Analisi faunistica*
- *Paesaggio e beni culturali*
- *Uliveto secolare*
- *Energia*
- *Elettromagnetismo ed agenti fisici*
- *Rumore*
- *Rifiuti*
- *Turismo*

*In esito alla valutazione degli effetti potenziali diretti in "fase di cantiere" ed in "fase di esercizio":*

*Come atteso, emerge con chiarezza come la fase di cantiere presenti un completo spettro negativo di potenziali effetti su tutti i comparti o matrici ambientali considerate. Gli effetti sono tutti negativi, essenzialmente di breve termine (ovvero legati alla vita stessa del cantiere), principalmente reversibili, occasionali e di bassa entità.*

*L'apertura del cantiere è sicuramente l'intervento a più forte impatto a breve termine, indipendentemente dalla natura e dalla consistenza dell'opera che deve essere eseguita. Con l'apertura del cantiere si eseguono generalmente le seguenti operazioni:*

- *realizzazione delle vie di accesso;*
- *delimitazione dell'area di cantiere con una recinzione;*

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

PI.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

- individuazione di percorsi funzionali all'interno dell'area;
- sistemazione dell'area per accogliere parcheggi, depositi, uffici e pronto soccorso;
- realizzazione dei servizi ed opere previsti in progetto.

Tali operazioni determinano degli effetti sull'ambiente che riguardano i consumi come gli sbancamenti, le escavazioni, l'asportazione di suolo, i consumi idrici ed energetici; la realizzazione di nuovi volumi fuori terra delle opere ed i muri perimetrali/recinzioni; l'emissione di polveri e gas inquinanti da parte della movimentazione dei mezzi, di polveri derivanti dalle attività di scavo, emissioni acustiche prodotte dal transito dei mezzi e dalle attività di cantiere.

Si evidenzia che questa fase rileva come i principali comparti interessati (con tre o più effetti potenziali connessi) sono:

- Il rumore: per le vibrazioni ed i suoni connessi alle diverse attività di cantiere;
- I rifiuti: per il materiale derivante dallo scavo;
- L'aria: per le emissioni legate all'attività edilizia, agli sbancamenti ed al trasporto dei materiali;
- La popolazione: principalmente per la rumorosità e l'emissione di particolato e gas dai macchinari.

L'area d'intervento è localizzata in ambiente periurbano, nella periferia di Gallipoli, ed è di tipo agricolo con la presenza di edifici sparsi.

La matrice suolo risulta alterata per l'occupazione, l'impermeabilizzazione (i.e., per costruzione) e l'accumulo di materiale connesso alle fasi di sbancamento, scavo e costruzione. D'altra parte, tale interferenza non assume particolare rilevanza in quanto, nel sito in esame, la porzione di suolo interessata risulta essere di modesta estensione rispetto all'area interessata dall'edificato ed inoltre i terreni hanno un utilizzo agricolo non di particolare valore agricolo ed ecologico, eccezion fatta per l'oliveto secolare. Si può ragionevolmente ritenere che, complessivamente, gli interventi non si configureranno come di intensità tale da aggravare il bilancio di consumo del suolo a livello Comunale e Regionale. Inoltre, le tipologie di edificato previste ridurranno al minimo l'effetto dell'impermeabilizzazione diretta dei suoli, attraverso l'utilizzo di tecnologie che prevedano il parziale accumulo ed utilizzo delle acque piovane per le attività ricettive ed il regolare deflusso delle acque sulla porzione di suolo non edificato. Quindi il bilancio diretto di acqua piovana che andrà ad alimentare la falda non subirà una variazione consistente.

L'alterazione della struttura geomorfologica superficiale è connessa alle azioni di sbancamento e livellamento che modificheranno il ruscellamento superficiale e la permeabilità, e quindi la facilità di percolazione verticale delle acque meteoriche. Gli interventi previsti, in ragione della scala di azione (di tipo locale), non determineranno delle compromissioni per il comparto poiché l'area non presenta particolari rischi idro-geomorfologici e risulta pressoché pianeggiante, con una leggera pendenza in direzione della costa.

Gli effetti dell'opera sulla componente paesaggistica, per i caratteri dell'area e per il suo regime di tutela, non si configurano come potenziali azioni di danno o degrado del sito e dei beni paesaggistici, questi ultimi peraltro assenti nel sito. L'unico elemento di pregio presente nel sito, non tutelato dal PPTR ma individuato nel lotto d'intervento durante i rilievi, è la presenza di diversi olivi secolari.

L'area in cui sono localizzati sarà destinata alla creazione di un Parco per la loro tutela e valorizzazione. Tutte le aree a verde saranno piantumate con essenze arbustive ed arboree tipiche della vegetazione salentina.

Per i diversi ambiti di "flora", "fauna" ed "habitat", l'intervento di cantiere produrrà alterazioni rilevanti connesse allo sbancamento e modifica delle superfici. L'edificato ricade totalmente in area a destinazione agricola. Quindi non verrà eliminata o alterata vegetazione di valore o con particolari funzioni ecologiche meritevoli di tutela. Si può ipotizzare l'eliminazione di alcune piante ad alto fusto o la loro riallocazione in posizioni differenti all'interno del lotto stesso, compatibilmente con il loro stato vegetativo ed ecologico. Gli effetti ipotizzati sono comunque reversibili e mitigabili in fase di esercizio grazie alla nuova piantumazione di esemplari caratterizzanti la flora salentina. Inoltre, l'impiego di essenze autoctone che richiedono poche cure e ridotta irrigazione dovrebbe migliorare l'assetto complessivo ed elevare il valore generale dell'area, che ad oggi risulta ridotto e scarso, come è possibile osservare dal repertorio fotografico.

Un potenziale problema nella fase di cantiere sarà rappresentato dall'approvvigionamento idrico.

L'area ricade in un contesto di "contaminazione salina" così come definito nel Piano di tutela delle acque, e questo consente di escludere qualsivoglia utilizzo dell'acqua di falda. Sarà quindi necessario utilizzare acqua trasportata con autobotti.

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

*Da tale analisi emerge come gli impatti della fase di cantiere sono quelli riconducibili semplicemente alle attività di esecuzione delle opere e, per la maggior parte, risultano essere reversibili. Gli impatti residui possono essere contenuti o del tutto evitati con opportune forme di mitigazione (si rimanda al paragrafo della mitigazione degli effetti).*

*La fase di esercizio presenta caratteri diversi da quella di cantiere. Dall'analisi emergono effetti potenziali sia di tipo positivo che negativo, con la predominanza di una durata a lungo termine, intensità media o alta e di tipo irreversibile, in particolar modo per quelli di tipo positivo.*

*Durante la fase di esercizio, i fattori di potenziale effetto negativo sono associabili a emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento/condizionamento o produzione di acqua calda sanitaria, dalla produzione di rifiuti, inquinamento luminoso ed acustico e consumo d'acqua.*

*I fattori di impatto sono principalmente di tipo permanente in rapporto alla durata e con intensità spesso bassa. Il comparto "assetto idro-geomorfologico" non presenta elementi di rilievo, in quanto le alterazioni sono già state considerate nella fase di cantiere. Gli aspetti positivi sono riconducibili principalmente allo sviluppo di aree verdi di arredo che consentiranno di aumentare la qualità degli aspetti vegetazionali, permetteranno una mitigazione nei confronti di alcune delle forme di inquinamento atmosferico, oltre a valorizzare i caratteri della flora endemica e locale. La realizzazione di spazi verdi permetterà inoltre di conservare quote di superfici permeabili superiori agli standard urbanistici previsti dal PRG e supporterà il recupero di spazi idonei alla fauna rurale per lo svolgimento delle proprie funzioni vitali (es. habitat di rifugio o riproduzione).*

*Anche in fase di esercizio, come già osservato per quella di cantiere, si rileva la presenza della falda a prevalenza salina. Per eliminare tale problematica si prevede la realizzazione di un collegamento con l'esistente rete idrica gestita dall'Acquedotto Pugliese (AQP).*

*Inoltre si potranno realizzare delle piccole cisterne, dotate di sistemi di filtrazione (come previsto dal D.Lgs. n°152/2006), sotto le aree pavimentate per la raccolta di acqua piovana, tradizione antica tipica dei paesaggi agrari, con la previsione di utilizzare le acque per scopi irrigui, limitando in parte l'apporto di acqua dolce da fonti esterne l'area.*

*Il comparto "Rifiuti" non può che presentare punteggi negativi, poiché qualsiasi attività risulta connessa alla manipolazione e trasporto di beni ed alla creazione di materie prime secondarie o rifiuti. Nel complesso però, vista la destinazione urbanistica e la normativa di settore in merito, questo comparto trova nell'identificazione di soluzioni tecniche e di gestione le più idonee forme di mitigazione, legate principalmente alla raccolta differenziata o anche alla possibilità di impiego dei rifiuti come risorsa per i servizi di base: riscaldamento, energia, concimazione delle aree verdi ecc...*

*Tale aspetto dovrà essere affrontato in fase di progetto per prevedere l'impiego delle migliori tecnologie disponibili.*

*In fine, bisogna considerare che il 40% delle residenze saranno a destinazione pubblica con notevoli benefici dal punto di vista sociale; Gli interessi privati favoriranno le esigenze pubbliche.*

## **PIANO DI MONITORAGGIO**

### **Avifauna**

*Il piano di monitoraggio dell'avifauna è derivato prevalentemente dalle "Linee Guida per la predisposizione del Progetto di Monitoraggio Ambientale (PMA) delle opere soggette a procedura di VIA. Indirizzi metodologici specifici: Biodiversità (Vegetazione Flora e Fauna)", redatto dall'ISPRA per il Ministero dell'Ambiente e quello dei Beni Culturali.*

*La metodologia ritenuta più idonea per il monitoraggio dell'avifauna nell'area di progetto è quella dei punti di ascolto/osservazione che coprono tutti i periodi fenologici: svernamento (metà novembre metà febbraio), migrazione pre-riproduttiva (marzo-maggio), riproduzione (aprile-giugno), migrazione post-riproduttiva/post-giovanile (agosto-novembre).*

*Nel periodo riproduttivo e dello svernamento sarà necessario effettuare circa 10 punti di ascolto/osservazione di 10' a partire dalle prime luci dell'alba, mentre durante la migrazione potranno essere svolti un minore numero di punti (anche solo 2) della durata minima di 30' per un tempo complessivo di almeno 7 ore nella parte centrale della giornata.*

*Nel periodo dello svernamento e della migrazione si ritiene sufficiente utilizzare la decade come frequenza di campionamento per un totale di 4 +7 giornate di campo, mentre per la riproduzione è sufficiente ripetere il cam-*

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

*pionamento per due volte, una nel mese di aprile e una dalla seconda metà di maggio alla prima di decade di giugno, in linea con la metodologia dell'atlante nazionale. Nel periodo della migrazione primaverile potrà anche essere utilizzata, in alternativa alla prima, una differente frequenza di campionamento che prevede due gruppi di 2 e 3 giornate consecutive in periodi differenti nell'intero periodo indicato.*

### **Rettili, Anfibi ed insetti**

*Il programma di monitoraggio deve essere considerato per l'intera area di studio. Almeno otto date di rilevamento in situ sono necessarie per valutare le occorrenze faunistiche legate alla stagioni e alle variazioni meteorologiche. Una intensificazione delle date di monitoraggio è necessaria nel periodo primaverile, quando solitamente vi è attività di un maggior numero di specie. Una di queste date dovrebbe essere effettuata anche in orario crepuscolare per i campionamenti sonori degli anfibi.*

*Durante la fase di cantiere, il monitoraggio faunistico è necessario e fondamentale durante l'impiego di mezzi di movimentazione terra e di mezzi pesanti in generale, in quanto il loro utilizzo è da considerarsi fra le fasi più delicate del cantiere. Si deve tener conto che le attività di realizzazione in Area 1 dovrebbero essere effettuate il più possibile nel periodo dell'anno quando la maggior parte possibile di specie: i) non sono in letargo; ii) hanno completato il proprio ciclo biologico; iii) sono ancora in attività e hanno possibilità di fuggire se disturbate. Per tali ragioni è indicato svolgere le fasi più delicate del cantiere tra ottobre e novembre con lo scopo di minimizzare l'impatto negativo sulla fauna selvatica.*

*Si deve prevedere anche un monitoraggio post-operam della durata di almeno un anno di tempo, e comunque per un periodo corrispondente al monitoraggio ante-operam e con la stessa frequenza, per offrire la possibilità di un idoneo confronto fra lo status a monte e quello a valle della fase di cantiere. Il confronto fra i dati relativi al monitoraggio annuale precedente la fase di cantiere e quelli relativi alla fase successiva offrono la possibilità di una valutazione comparativa e quantitativa dello status delle singole popolazioni delle specie.*

### **Monitoraggio Idrogeologico**

*Il monitoraggio Idrogeologico sarà funzionale a garantire che le strutture da realizzare e le varie operazioni di cantiere ad esse connesse non interferiranno in alcun modo con l'acquifero superficiale, garantendo un franco anidro di sicurezza non inferiore a 1-1.5m. Si auspica quindi un piano di monitoraggio ante-operam che accompagni la progettazione definitiva e la fase di cantiere e che potrà prevedere:*

- misure del livello freatico ripetute 4 volte;
- altrettanti sondaggi termosalinometrici lungo tutta la colonna idrica dei perfori;
- prove di portata.

*I risultati del monitoraggio consentiranno la realizzazione di un modello di flusso dell'acquifero superficiale e di ipotizzare dei ragionevoli scenari a seguito dell'uso della risorsa idrica.*

*Un ulteriore monitoraggio potrà essere eseguito nella fase di esercizio. In particolare, sulla base dei risultati del modello di flusso, si potranno attrezzare 4 perfori (2 a monte idrogeologico e 2 a valle) con una sonda multiparametrica (temperatura e salinità.).*

### **Monitoraggio Botanico**

*Il monitoraggio della componente botanica mira a valutare l'efficacia delle azioni di piantumazione della vegetazione e la capacità di sviluppo della vegetazione naturale.*

*In particolare, il monitoraggio sarà distinto in due fasi, ante-operam e durante l'avvio delle attività economiche-residenziali previste nel comparto.*

*Lo sforzo di monitoraggio sarà differenziato sulla base della vocazione dell'area. Nella parte in cui si prevede lo sviluppo di vegetazione naturale, sarà necessario effettuare quattro uscite nel periodo marzo-maggio e due uscite nel periodo ottobre-novembre per il completamento delle conoscenze floristiche e vegetazionali. Nella parte dell'area in cui si svilupperanno le attività residenziali e commerciali, vista la composizione prettamente agricola della vegetazione, sarà sufficiente effettuare due uscite nel periodo marzo-maggio ed una uscita nel periodo ottobre-novembre.*

*Duranti i lavori non si reputa necessario effettuare una campagna di monitoraggio sia per l'assenza di vegetazione rilevante nell'area agricola e sia perché tale attività non produce impatti negativi sulla vegetazione presente nella zona più naturale.*

*Importante sarà invece il monitoraggio post-operam e quindi durante l'avvio dell'esercizio delle strutture. Tale monitoraggio sarà funzionale a verificare l'efficacia delle azioni volte alla rinaturalizzazione delle aree agricole e all'incremento della biodiversità nella zona a vocazione naturale destinata al parco urbano per effetto*

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

dell'arredo urbano che prevede la piantumazione di essenze locali. Tale monitoraggio prevede nell'area a vocazione naturale quattro uscite nel periodo marzo-maggio e 2 uscite nel periodo ottobre-novembre; mentre per l'area a vocazione residenziale e commerciale, saranno sufficienti due uscite nel periodo marzo-maggio ed una uscita nel periodo ottobre-novembre.

### **Monitoraggio uliveto secolare**

Prima di procedere alla realizzazione del comparto R3b sarà necessario eseguire dei test sierologici di rilevamento di *Xylella fastidiosa* (metodo ELISA) per documentarne l'eventuale presenza negli individui da spostare e, laddove necessario, procedere con le misure di contenimento del batterio dettate dal vigente protocollo di difesa in caso di esemplari infetti. Tale operazione dovrà essere affiancata dall'Ufficio Provinciale per l'Agricoltura.

Per stabilire il buon esito delle operazioni di reimpianto degli ulivi con caratteristiche di monumentalità presenti nell'area di intervento, è prevista l'esecuzione di un Piano di Monitoraggio post operam per le piante di ulivo soggette ad espianto/reimpianto.

Il Piano avrà una durata quinquennale e valuterà non solo gli aspetti prettamente vegetativi degli ulivi trattati (vigore, fenologia, stato fitosanitario, etc.) ma anche l'esito complessivo del ripristino ecologico del sito.

In particolare, si stimerà il grado di attecchimento degli esemplari "monumentali" trapiantati, il loro vigore vegetativo, il grado di accrescimento annuo della parte aerea soggetta alla potatura eseguita preventivamente all'espianto, le condizioni fitosanitarie in rapporto alla situazione pregressa e l'eventuale ripresa/aumento della produzione olivicola per singolo esemplare.

### **Monitoraggio Aria e Rumore**

Il monitoraggio dell'aria e del rumore rientra anche nelle forme di mitigazione al fine di sviluppare in fase di cantiere strategie immediate per ridurre possibili situazioni di criticità che possono insorgere dovute a cause imprevedibili. In particolare il monitoraggio dovrà analizzare benzene, PM10, PM2,5, SOx, NOx, COVNM, Pb. Tale monitoraggio dovrà essere effettuato in fase ante-operam ed in fase di cantiere per rilevare variazioni rilevanti dovute alle lavorazioni di cantiere connesse all'utilizzo di mezzi a motore. I sensori per il monitoraggio potranno essere mantenuti anche in fase post-cantiere per monitorare in continuo la qualità dell'aria.

Per quanto concerne il Radon, questo dovrà essere monitorato nella fase di esercizio perché la sua concentrazione è legata principalmente ad una scarsa ventilazione degli ambienti chiusi. La sua misurazione ante-opera non sarebbe significativa perché le misure effettuate in pieno campo potrebbero non corrispondere o dare indicazioni utili alla situazione che si potrebbe creare negli ambienti in fase di esercizio. Naturalmente il rilascio del titolo di agibilità degli edifici sarà vincolato alla verifica del rispetto delle concentrazioni stabilite per legge.

### **Monitoraggio per il funzionamento del Piano**

L'importanza del monitoraggio nel garantire l'efficacia della valutazione ambientale dei piani è stato affermato con decisione dalla norma quadro europea (cfr. l'art. 10 della direttiva CE/2001/42, le linee guida sull'attuazione e il report speciale della Commissione Europea). In particolare, il monitoraggio assume un ruolo essenziale nel perseguire la chiusura del ciclo di valutazione, consentendo una verifica delle ipotesi formulate nella fase preventiva e offrendo concrete opportunità di modifica in fase di attuazione di quegli aspetti del piano che dovessero rivelarsi correlati ad effetti ambientali significativi.

La scelta degli indicatori dovrebbe quindi essere orientata a cogliere le variazioni nello stato dell'ambiente, riprendendo le categorie scelte nella parte conoscitiva del R.A. (temi e criticità ambientali). Poi, il sistema di monitoraggio dovrebbe consentire di tracciare i percorsi attuativi del piano, perché si abbia contezza di quanto effettivamente realizzato lungo una scansione cronologica. Infine, un buon sistema di monitoraggio dovrebbe permettere di verificare le eventuali correlazioni

fra gli interventi eseguiti e le modificazioni delle condizioni ambientali osservate.

L'identificazione e l'utilizzo degli indicatori di sostenibilità come strumento a supporto delle politiche di sostenibilità locale è ormai ampiamente riconosciuta dai principali organismi internazionali ed europei che si occupano di ambiente e sostenibilità. Nell'ambito della Conferenza di Rio de Janeiro del 1992, si è affermato che gli "indicatori di sviluppo sostenibile devono essere sviluppati al fine di fornire una solida base ai processi decisionali a tutti i livelli e per innescare un meccanismo di autoregolazione dei sistemi integrati di ambiente e sviluppo". Perciò, il sistema di indicatori si propone come strumento di riferimento per costruire un quadro completo dello stato della sostenibilità del territorio.

Il monitoraggio, dunque, può allertare i soggetti attivi della pianificazione e della gestione urbana sottolineando il nesso fra una tipologia di attività e una determinata criticità ambientale, lasciando aperte ipotesi di risposta

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

*che variano dall'astensione (l'intervento viene annullato o rimandato), alla rielaborazione (l'intervento viene considerato realizzabile solo a determinate condizioni che evitino o attenuino gli effetti ambientali), e infine alla compensazione (la realizzazione viene reputata irrinunciabile nonostante la consapevolezza delle ricadute ambientali negative, ma qualora per esse valga il principio di sostituibilità, si procede ad un secondo intervento che mira a ristabilire un equilibrio).*

## **ITER ISTRUTTORIO**

### **Considerato che:**

- nell'ambito del procedimento di V.A.S. cui il presente provvedimento si riferisce:
  - *Il Proponente è il Consorzio "Santa Venardia" in qualità di comproprietario e soggetto delegato;*
  - *l'Autorità Procedente è il Comune di Gallipoli;*
  - *l'Autorità Competente è l'Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco del Comune di Gallipoli, L.R. n. 44/2012 e L.R. 4/2014;*

### **Accertato che:**

- **Con** nota prot. n. 44027 del 07.09.2017, il Responsabile dell'Ufficio VAS/VIA del Comune ha avviato le consultazioni ai sensi della LR n. 44/2012 al fine di verificare l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Lottizzazione in oggetto e sono stati individuati ai fini delle consultazioni i seguenti Enti competenti per i pareri di competenza:

- Regione Puglia – servizio Assetto del Territorio e pianificazione paesaggistica
- Soprintendenza B.A.A.A.S.;
- Regione Puglia -servizio urbanistica;
- Autorità di Bacino;
- Regione Puglia –servizio reti infrastrutture per la mobilità;
- Ufficio Struttura Tecnica Provinciale (Genio Civile) di Lecce;
- Regione Puglia – Servizio Ciclo dei Rifiuti e Bonifiche;
- Regione Puglia – servizio di tutela delle acque;
- Provincia di Lecce – settore territorio, ambiente e programmazione strategica ;
- ARPA;
- ASL;
- Capitaneria di Porto di Gallipoli;
- Direzione Regionale per i beni culturali paesaggistici della Puglia;
- Gruppo Carabinieri Forestali di Lecce;
- Ufficio Provinciale Agricoltura di Lecce;

- **Con** nota prot. n. 13305 del 10.10.2017 l'Autorità di Bacino della Regione Puglia fa presente "*...che nell'area di intervento non ricadono vincoli del PAI*";

- **Con** nota prot. n. 63649 del 06.10.2017 la Regione Puglia – Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed Ambientale ha rappresentato che "*...secondo le vigenti norme in materia di tutela del patrimonio olivicolo (L. 144/51 e DGR 7310/1989) vige il divieto di estirpare alberi di olivo, fatte salve una delle seguenti circostanze...il caso di specie rientrerebbe nelle casistiche di deroga in caso di esecuzione di opere di pubblica utilità e a scopo edilizio regolarmente autorizzate. Peraltro la DGR 7310/1989 dispone che nei casi in cui le piante assolvano funzioni idrogeologiche e/o paesaggistiche, gli Ispettorati Provinciali chiedano parere agli Ispettorati Ripartimentali delle foreste e All'assessorato Regionale Urbanistica e Assetto del territorio. Qualora fossero presenti alberi monumentali di cui all'art. 2 della LR14/2007 in caso di espianto e reimpianto sarebbe neces-*

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

PI.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

sario inviare la documentazione prevista dalla DGR 707 del 06.05.2008 alla Commissione per la tutela degli alberi monumentali...";

- **Con** nota prot. n. 1730 del 05.10.2017 la Regione Puglia - Settore Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio "... suggerisce di focalizzare l'attenzione sulla progettazione integrata della viabilità urbana e connessione della via Lecce con le aree interne destinate agli standard urbanistici, nonché con quelle residenziali, terziarie, direzionali ai fini della fruizione; l'accessibilità in sicurezza al comparto dalla suddetta arteria stradale; la fruibilità del Parco degli ulivi e degli artisti; una maggiore efficacia dei sistemi di spostamento e di comunicazione modale in funzione della Velostazione prevista dal Piano Attuativo ...";

- **Con** nota prot. n. 145/7728 del 06.10.2017 il SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA della Regione Puglia ha rappresentato nell'ambito delle consultazioni per la verifica di assoggettabilità a VAS che: "Si ritiene che la soluzione prospettata, pur tenendo conto dei sistemi di tutela del PPTR, con l'arretramento dell'edificazione al di là dei 300 dalla linea di costa e con la prevalente destinazione a verde nelle restanti aree, prevede tuttavia interventi che interessano gli ulivi monumentali così come censiti dai proponenti e riportati nel SIT Puglia. Tale circostanza richiede ulteriori approfondimenti in merito a due aspetti. Preliminarmente rispetto ai requisiti previsti dal comma 1 dell'art. 11 e dal comma 3 dell'art. 13 della LR n.14/2007 in merito ai motivi di pubblica utilità delle opere previste dal piano in questione e agli spostamenti degli ulivi monumentali. In secondo luogo occorre che siano esplicitati gli interventi previsti nelle zone FI.2 e F2.2 i cui areali sono localizzati nella fascia dei 300 metri dal mare, al fine di poterne verificare la compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR";

- **Con** provvedimento n. 61560 del 15.11.2018 la Sezione Ambiente - Protezione Civile - Parco Naturale del Comune in qualità di soggetto competente ha determinato di: "assoggettare il "Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR.56/80 e 20101 comparto R3B" alla procedura di V.A.S. ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D. Lgs 15212006 e art. 4 comma 4.1 lettera c) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44/2012 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 alle conclusioni di cui ai verbali di conferenza conclusi del procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS del 04.04.2018, del 30.05.2018 e 10.10.2018 a firma del gruppo tecnico con funzioni di "autorità competente" del Comune di Gallipoli";

- **Con** Delibera di GC n. 28 del 25.01.2019 il Comune ha adottato il "Piano di Lottizzazione Convenzionato - "San Leonardo" L.L. R.R. N°56/80 e 20/2001 - COMPARTO R3B".

- **Con** nota prot. n. 18626 del 05.04.2019 il Comune ha comunicato l'avvio della fase di consultazione con gli enti territoriali competenti in materia ambientale e degli Enti territorialmente interessati al rilascio di parere ex comma 1, dell'art. 11, della LR 44/2012, richiedendo contestualmente il Parere ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR e precisando di aver pubblicato i seguenti elaborati sull'albo pretorio nella Sezione Tutela Ambientale al n. 1444:

Documentazione amministrativa:

1. Nota di trasmissione prot 0069412 del 18/12/2018 del comune di Gallipoli
2. Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
3. Nota prot.04713 del 24/12/2019 comune di Gallipoli e nota interna del Settore Segreteria Generale del 24/01/2019 Provvedimento di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica (VAS) del comparto R3B "San Leonardo" prot. N. 0061560 del 15/11/2018 Rapporto Ambientale
4. Delibera di Giunta comunale n.28 del 25/01/2019 del comune di Gallipoli avente ad oggetto "Adozione del
5. Piano di Lottizzazione convenzionata 'Comparto R3B- proposto da Consorzio San Leonardo'.

Elaborati tecnici:

1. Relazione generale e tabelle
2. Allegato A – Visure catastali
3. Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2
4. Allegato D - Schema convenzione
5. Allegato E - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica
6. Allegato F - Censimento e gestione degli ulivi monumentali
7. Allegato G - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale
8. Allegato H – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.
9. Allegato I – Relazione paesaggistica redatta secondo quanto previsto dal D.P.C.M. del 12.12.2005
10. Allegato L – Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

11. Allegato M – Piano quotato
12. Tav. 1 - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree.
13. 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
14. 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 - Rilievo ulivi monumentali e altri
15. Tav. 4 – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofotogrammetria del S.I.T. Regione Puglia - Dimensionamento
16. Tav. 5 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti – Alberi d'ulivo espianati e reimpiantati
17. Tav. 6 - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi
18. Tav. 7.1 Tipi edilizi – Lotto C/2 A (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
19. Tav. 7.2 Tipi edilizi – Lotto C/2 B (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
20. Tav. 7.3A Tipi edilizi – Lotto C/4 A - (Piante)
21. Tav. 7.3B - Tipi edilizi – Lotto C/4 A - (Prospetti, sezioni, superfici e volumi)
22. Tav. 7.4A - Tipi edilizi – Lotto C/4 B - (Piante)
23. Tav. 7.4B - Tipi edilizi – Lotto C/4 B - (Prospetti, sezioni, superfici e volumi)
24. Tav. 7.5 - Tipi edilizi – Lotto C/4 C - (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
25. Tav. 8.1 - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche Idrica – Fognante acque nere - Fognante acque pluviali
26. Tav. 8.2 - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche - Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali
27. Tav. 9 - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie - Verde pubblico attrezzato – Area per il Parco degli ulivi monumentali
28. Tav. 10 - Planivolumetrico
29. Tav. 11 - Profili e sezioni
30. Tav. 12 - Quadro d'insieme Lottizzazioni R3 b ed R1

- **Con** nota prot. n. 00061989 del 11/04/2019 la REGIONE PUGLIA DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO - SEZIONE LAVORI PUBBLICI in esito all'ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 ha espresso **“parere FAVOREVOLE esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geotecnica contenuta nella relazione del professionista incaricato”**;

- **Con** nota prot. n. 0004983 del 15/04/2019 la REGIONE PUGLIA DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, SVILUPPO RURALE E AMBIENTALE - SEZIONE RISORSE IDRICHE in esito alle consultazioni ex art. 11 della L.R. 44/2012 ha rappresentato quanto segue: **“si premette che il territorio Comunale interessato dalla Lottizzazione di cui all'oggetto, E' RICOMPRESO, come già riscontrato dal Proponente nel RAP pubblicato sul profilo dell'ente, nel perimetro che il Piano di Tutela delle Acque vigente (Tavola B) caratterizza come AREE INTERESSATE DA CONTAMINAZIONE SALINA e per le quali, si ricorda, devono essere osservati obbligatoriamente i dettami di seguito riportati: 1. è sospeso il rilascio di nuove concessioni per il prelievo di acque dolci di falda da utilizzare a fini irrigui o industriali; è consentito il prelievo di acque marine di invasione continentale per usi produttivi, (orticoltura, mitilicoltura) per impianti di scambio termico o dissalazione a condizione che: le opere di captazione siano realizzate in maniera tale da assicurare il perfetto isolamento del perforo nel tratto di acquifero interessato dalla circolazione di acque dolci e di transizione; venga indicato preventivamente il recapito finale delle acque usate nel rispetto della normativa vigente; in sede di rinnovo della concessione, devono essere sottoposte a verifica le quote di attestazione dei pozzi al di sotto del livello mare, con l'avvertenza che le stesse non risultino superiori a 20 volte il valore del carico piezometrico in quota assoluta (riferita al l.m.m.); in sede di rilascio o di rinnovo della concessione, nel determinare la portata massima emungibile occorre considerare che la stessa non determini una depressione dinamica del carico piezometrico assoluto superiore al 30% del valore dello stesso carico e comunque tale che le acque estratte abbiano caratteristiche qualitative compatibili con le caratteristiche dei terreni e delle colture da irrigare. delle acque reflue (punto 3.2.7 del RAP). Si evidenzia che il Comune di Gallipoli (LE), da cui l'omonimo agglomerato, conferisce i propri reflui, nell'impianto di depurazione consortile contraddistinto dal codice identificativo I607503101A, capace di una potenzialità relativa di 79.000 A.E. (come da D.D. A**

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

*l.P. n. 94 del 27.04.2018 recante "aggiornamento delle potenzialità degli impianti di depurazione in esercizio negli agglomerati di consistenza pari o superiori a 2.000 A.E.", a fronte di un carico generato di 73.887 A.E.. Pur rilevando una potenzialità residuale dell'impianto descritto di specifica che, per il caso in questione dovrà trovare in ogni caso, puntuale applicazione, quanto disposto dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1252 del 9 luglio 2013 in ordine alla circostanza "che ogni ulteriore apporto dei carichi di reflui urbani rispetto a quanto previsto e cristallizzato dal Piano di Tutela delle Acque e dai successivi provvedimenti modificativi dello stesso Piano, così come al pari di una nuova lottizzazione che dovesse essere approvata secondo gli strumenti urbanistici vigenti, non può prescindere dalla contestuale assunzione dei relativi oneri per il loro trattamento da parte del Servizio Idrico Integrato, a meno che non sussista una capacità residua di trattamento presso l'impianto interessato, all'uopo certificata dal Gestore del S.I.I. . Gli oneri di cui trattasi non possono ricadere, in nessun modo, nei confronti del Servizio Idrico Integrato, Trattamento acque meteoriche e Politiche di risparmio idrico e di eventuale riuso: La Scrivente Sezione, altresì, OBBLIGA al rispetto puntuale della disciplina cogente contenuta nel Regolamento Regionale 26/2013, prevedendo idonee soluzioni per gli ambiti e gli interventi proposti nel PdL San Leonardo";*

- **Con** nota prot. n. 145/6658 del 07.08.2019 la REGIONE PUGLIA SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA, al fine di verificare la compatibilità del P di L al PPTR ai sensi dell'art.96 delle NTA, ha rappresentata la necessità di integrare la documentazione trasmessa; in particolare è stata chiesta una relazione al fine di esplicitare gli approfondimenti richiesti con il proprio contributo prot. 145/7728 del 06.10.2017 (p.4 della nota) nella fase di consultazione per la verifica di Assoggettabilità a VAS del PdL e riguardanti:

- *"i requisiti previsti dal comma I dell'art. 11 e dal comma 3 dell'art. 13 della LR n. 14/2007 in merito ai motivi di pubblica utilità delle opere previste dal piano in questione e agli spostamenti degli ulivi monumentali;*
- *l'esplicitazione degli interventi previsti nelle zone FI.2 e F2.2 i cui areali sono localizzati nella fascia dei 300 metri dal mare, al fine di poterne verificare la compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;"*

- **Con** nota del 20.03.2020, acquisita al prot. col n. 145/2302 del 23.03.2020, in riscontro il progettista trasmetteva la seguente documentazione integrativa:

- Allegato I (Integrato) – Relazione paesaggistica – Istanza;
- Allegato H (integrato) – Relazione di compatibilità con il PPTR;
- SHP file dal nome:  
Muretti.shp;  
Land Use.shp;  
Olivi.shp;
- Ricevuta del versamento degli oneri istruttori;
- Delibera di G.C: n° 28 del 25/01/2019;
- Lettera di trasmissione del 19/12/2019 della suddetta documentazione integrativa al Comune di Gallipoli;
- Elaborato "INTEGRAZIONI PER PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA art.96".

Comunicando altresì di aver avviato la procedura per l'estirpazione degli ulivi monumentali e non interessati da Xylella, ai sensi dell'art.8 ter, primo comma, della Legge 21 maggio 2019 n. 44, presso il Dipartimento Agricoltura sviluppo rurale ed ambientale sezione coordinamento dei servizi territoriali di Lecce.

- **Con** nota prot. n. 145/3693 del 12.05.2020 il SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA della Regione Puglia ha comunicato i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 10/bis della L. n. 241 del 7.8.1990 e s.m.i. e contestualmente ha indicato le modifiche progettuali al fine di rivalutare una differente soluzione progettuale che possa

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

superare i motivi ostantivi al rilascio del parere favorevole di compatibilità paesaggistica ex art.96 co. 1 lett.d).

- **Con** note del 18.05.2020 e del 01.05.2020 acquisite al prot. regionale col n. 145/4046 del 26.06.2022 e n. 145/4251 del 01.06.2020 il Consorzio ha richiesto l'interruzione dei termini di cui dall'art. 10/bis della L. 241 del 7.8.1990 e s.m.i. al fine di predisporre una soluzione progettuale adeguata alle indicazioni progettuali di cui alla nota prot. n. 145/3693 del 12.05.2020.

- **Con** nota del 19.01.2022 acquisita al prot. col n. 145/913 del 01.02.2022 del SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA della Regione Puglia, il Consorzio ha inviato la seguente documentazione in formato pdf relativa al progetto di P di L rimodulato a seguito del preavviso di diniego prot. n. 145/3693 del 12.05.2020:

ALL. A - VISURE CATASTALI  
ALL. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ALL. C - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
ALL. D - SCHEMA DI CONVENZIONE  
ALL. E - ANALISI BOTANICO- VEGETAZIONALE  
ALL. F - CENSIMENTO E GESTIONE DEGLI ULIVI  
ALL. G - STUDIO GEO-IDRO-MORFOLOGICO  
ALL. H - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AL PPTR  
ALL. I - RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA  
ALL. L - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
ALL. M - PIANO QUOTATO-Modello  
ALL. N - INTEGRAZIONE PARERE PAESAGGISTICO  
LETTERA DI TRASMISSIONE  
RELAZIONE GENERALE  
TAV 1  
TAV 10  
TAV 11  
TAV 12  
TAV 2  
TAV 3  
TAV 4  
TAV 5  
TAV 6  
TAV 7.1  
TAV 7.2a  
TAV 7.2b  
TAV 7.3a  
TAV 7.3b  
TAV 7.4  
TAV 8.1  
TAV 8.2  
TAV 9

- **Con** nota del 24.01.2023 acquisita al prot. col n. 145/750 del 25.01.2023, il Consorzio ha inviato la seguente documentazione in sostituzione degli omonimi elaborati inviati precedentemente per errore materiale:

ALL. C - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
ALL. D - SCHEMA DI CONVENZIONE  
ALL. H - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PPTR  
ALL. I - RELAZIONE PAESAGGISTICA  
AUTOCERTIFICAZIONE DEL TECNICO  
LETTERA DI TRASMISSIONE  
RELAZIONE GENERALE E TABELLE

- **Con** Atto Dirigenziale N. 16 del 03.02.2023 del Registro delle Determinazioni la REGIONE PUGLIA - DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ 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, e con le seguenti prescrizioni e modifiche:

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

1. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici nei lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dei relativi edifici;
2. Siano modificate come di seguito le Norme Tecniche di attuazione del P di L (Allegato – C aggiornamento gennaio 2022);

Inserire il seguente **Art. Ibis - Obiettivi**

Gli obiettivi principali da considerare nell'attuazione del P di L sono i seguenti:

- Contenimento del consumo di suolo;
- Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;
- Risparmio energetico;
- Sviluppo sostenibile.

Nel dettaglio le trasformazioni previste dal P di L dovranno essere coerenti con i seguenti:

obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR:

Migliorare la qualità ambientale del territorio;

Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi;

Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;

Riqualficazione i paesaggi degradati delle urbanizzazioni diffuse nell'ambito del contesto periferico di Gallipoli;

Potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane;

Integrare (in **grassetto** la parte da aggiungere) l'**Art. 9 - Prescrizioni relative alla progettazione**

I progetti sui lotti dovranno rispettare, oltre alla presente normativa, le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano che prevede la realizzazione di edifici residenziali e di edifici misti, residenziale/terziario. È concessa la realizzazione di piani interrati e seminterrati per servizi e parcheggi. **Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici dovranno essere realizzate con pavimentazioni esterne a sistema tipo prato carrabile, nonché delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura. Le rampe per i lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dell'edificio. E' fatto divieto in ogni caso di realizzare scale esterne a cielo aperto per collegare il piano interrato o seminterrato al piano terra.**

Inserire il seguente **Art. 9bis - Prescrizioni relative alla progettazione/PAESAGGIO**

**Recinzioni**

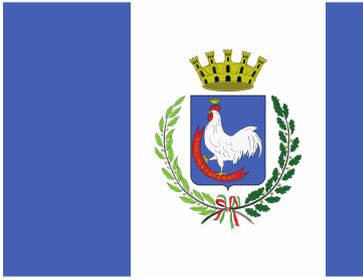
Le recinzioni devono avere una altezza di almeno 1,00 m dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima superiore di 1,10 m. La realizzazione delle recinzioni deve assicurare l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture tenui in particolare la parte sottostante deve essere esclusivamente intonacata e non deve essere in alcun modo rivestita da materiali ceramici e simili, lignei, pietra, travertino e simili, mentre la parte sovrastante deve essere realizzata con una ringhiera metallica dalle linee semplici. Sono da escludersi ad ogni modo recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati tipo orso grill o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera. Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli. Le recinzioni dei lotti poste a confine con gli spazi a verde attrezzato o con il parco degli ulivi devono essere realizzate esclusivamente con la piantumazione di essenze arbustive (siepi o simili) affiancate da una recinzione in rete metallica leggera a maglie larghe. La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata.

**Recupero dei muri a secco**

Il recupero o la costruzione della muratura in pietra a secco dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali e senza l'ausilio di malte cementizie, applicando obbligatoriamente le raccomandazioni delle "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR). Gli interventi di recupero dei muretti a secco esistenti devono essere realizzati con tecniche tradizionali. Le pietre dei muretti a secco esistenti che devono essere smontati durante lo smontaggio dovranno essere collocate in cantiere, e successivamente ricollocati in opera con

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

la realizzazione delle nuove murature a secco. Ad ogni modo sono escluse eventuali recinzioni in rete metallica e paletti in ferro o pannelli grigliati a maglia larga sovrapposti alla muratura in pietra a secco, poiché alterano l'estetica del manufatto a secco.

#### **Aree e gli spazi di pertinenza dei lotti**

Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento, non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche. Sono ammissibili esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 m escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

#### **Parcheggi**

L'attuazione del P. di L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia). Le superfici destinate a parcheggio private e pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. I parcheggi in linea previsti a ridosso della strada dovranno essere interrotti ogni 5 stalli da congrue superfici destinate a verde.

#### **Le fasce arborate**

Per le fasce arborate l'interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sestii orientativi: - per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m; - per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m; - per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m; Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50. Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a: > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza; > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza; > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

#### **Parco degli ulivi monumentali**

Per il previsto "Parco degli Ulivi monumentali" dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà assicurare il mantenimento del carattere rurale dell'area. E' comunque escluso l'uso di specie esotiche e di conifere in genere. Eventuali percorsi nel parco dovranno essere realizzati in forma di percorsi con ghiaio o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.

#### **Aree a verde pubblico attrezzato**

Nelle aree a verde pubblico attrezzato in relazione alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (Elaborato 4.4.3 del PPTR) al fine di assicurare il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...), la promozione di cultivar che migliorano i valori di biodiversità degli agroecosistemi e ad incrementare e promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano, potranno essere previsti: - orti urbani per l'autoproduzione; - orti urbani per l'agricoltura solidale; - orti urbani per l'agricoltura terapeutica; - orti urbani per l'agricoltura didattica.

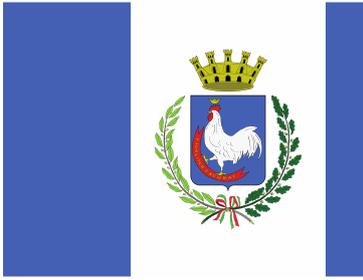
#### **• inserire il seguente Art. 9ter - Indirizzi/PAESAGGIO**

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa opportuno prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riuti-

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

*lizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche; - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:*

- la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;*
- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.*

*Nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).*

*In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:*

- *il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
- *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*
- *l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
- *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- *al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.*

• **inserire il seguente art 9 quater - RELAZIONE TECNICA**

*Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PdL, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.*

- **La Commissione Locale Integrata per il Paesaggio-VAS e Zone Archeologiche del Comune di Gallipoli** in data 9/01/2024 ai sensi dell'art. 12 della LR 44/2012 ha espresso il seguente **PARERE MOTIVATO**, limitatamente alle finalità proprie della V.A.S.:

- 1) **Si preveda la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lavori, utilizzando specie vegetali autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003), e si preveda l'individuazione del numero, delle essenze e delle dimensioni delle piante da porre a dimora e si valutino i quantitativi idrici necessari per il mantenimento delle stesse e le fonti di approvvigionamento;**
- 2) **Si prescrive che il piano contenga indicazioni che garantiscano:**
  - **il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi. Si richiama la necessità di rispettare quanto previsto dalla normativa regionale in materia (vedasi R.R. n. 26 del 9.12.2013 avente per oggetto "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia");**
  - **per le aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) la riduzione dell'impiego di pavimentazioni viarie impermeabili privilegiando l'uso di pavimentazioni drenanti;**

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

- 3) Per quanto riguarda l'energia ed i consumi idrici, elettrici, ecc., si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
- 4) La ditta proponete dovrà attuare quanto previsto dalla Legge Regionale n. 30 del 03/11/2016 e ss.mm.ii. "Norme in materia di riduzione alle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato";
- 5) Relativamente all'arredo urbano (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità;
- 6) Per quel che riguarda l'impianto di illuminazione si faccia riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della Legge Regionale n. 15 del 23.11.2005;
- 7) Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:
  - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;
  - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati, ecc.);
  - di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione;
  - di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc.);
- 8) Nella fase attuativa del piano si prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:
  - gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
  - si dovrà tener conto del contenimento di emissioni polverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione;
  - nella fase di scavo dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi); in considerazione dell'ubicazione dell'area di cantiere, la ditta dovrà effettuare, durante le fasi di cantiere (scavi ed edificazione) monitoraggi e campionamenti in sito al fine verificare il rispetto sia dei limiti normativi acustici e sia dei limiti normativi delle emissioni atmosferiche (emissioni diffuse);
  - si dovrà evitare l'inquinamento potenziale della componente idrica, deve essere rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
  - nelle fasi costruttive dovranno essere proposte soluzioni impiantistiche locali (Isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;
  - per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
  - prevedere inoltre l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo;
  - le macchine operatrici dovranno essere dotate di opportuni silenziatori e di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro. In tal senso la ditta è tenuta ad effettuare le necessarie misurazioni atte a verificare il rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti;
  - si prevedano un certo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti facilmente accessibili e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media;
- 9) Prevedere percorsi per la mobilità dolce e interventi di contenimento dell'impermeabilizzazione;

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

- 10) Con riferimento al clima acustico si rammenta la vigenza della normativa di riferimento, DPCM 01.03.1991, DPCM 14.11.1997, nonché 1. 447/1995 e 1.r. 3/2002, le cui indicazioni si prescrive che siano recepite nelle NTA del piano di lottizzazione. SI PRESCRIVE che, prima di realizzare le opere, siano effettuati gli adempimenti propedeutici previsti all'art. 8, comma 3 della 1. 447/1995;
- 11) Prima di realizzare le opere verificare la reale profondità a cui si riviene il livello statico della prima falda alla massima escursione e le eventuali influenze di tipo geotecnico;
- 12) Prima di realizzare le opere verificare l'esistenza di cavità sotterranee e l'eventuale interesse ai fini geotecnici;
- 13) Prima di realizzare le opere dovrà essere effettuata la verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al comma 4 dell'art. 41 del D.Lgs, 36/2023, con le modalità procedurali di cui all'allegato I.8 al Codice. *(In sede di prima applicazione del codice, l'allegato I.8 è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore di un corrispondente regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della cultura, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che lo sostituisce integralmente anche in qualità di allegato al codice. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano disciplinano la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico per le opere di loro competenza sulla base di quanto disposto dal predetto allegato); in caso di operazioni di scavo superiori a cm 40, si prescrive la sorveglianza archeologica;*

La Commissione prescrive che le suddette prescrizioni, punti da 1 a 13, siano integralmente recepite all'interno delle N.T.A. del piano di lottizzazione, prescrive, altresì, l'obbligo di acquisizione dei seguenti pareri prima dell'attuazione del piano proposto:

- ARPA PUGLIA riferito all'aggiornamento del PDL e al Piano di Monitoraggio Proposto;
- AUTORITÀ IDRICA PUGLIESE riferito all'aggiornamento del PDL;
- PARERE EX ART. 89 DEL DPR 380/2001 riferito all'entrata in vigore delle NTC 2018;
- AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE;
- PROVINCIA DI LECCE;

#### Preso atto:

dell'avvenuto espletamento delle misure volte a favorire la partecipazione del pubblico al procedimento, tramite la pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Gallipoli al numero progressivo 1044 del 5/4/2019;

#### Ritenuto che:

sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e tenuto conto dei contributi – pareri resi dai Soggetti Competenti in materia ambientale, il progetto di " Piano di lottizzazione convenzionato "San Leonardo" - Comparto R3B. Proponente: Consorzio "San Leonardo", non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come *sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici* (art. 5, comma I, lettera c D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e di tutte le distanze regolamentari da eventuali emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche nonché l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza

#### Visti

- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- la Legge n°241 del 7.8.1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" così come modificata ed integrata dalle leggi n°15/2005 e n°80/2005;
- il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

**SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente**

**Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco**

- la Legge Regionale 12/04/2001 n.11, "Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale", e successive modifiche, che disciplina le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) in attuazione della direttiva 85/337/CEE, modificata dalla direttiva 97/11/CE, e del D.P.R. 12.4.1996, integrato e modificato dal D.P.C.M. 713/2007, nonché le procedure di valutazione di incidenza ambientale di cui al D.P.R. 8.09.1997, n. 357, e successive modifiche;
- la Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica".
- il Regolamento Regionale n. 18 del 09.10.2013 rubricato "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali";
- l'art.4, comma 3, della L.R. 44/2012 come modificato dalla L.R. n.4/2014;
- Il Piano di lottizzazione convenzionato comparto R3B Consorzio "San Leonardo" LL.RR. 56/80 e 20/01 comparto R3B;
- Il contributo - parere prot. n. 00061989 del 11/04/2019 della REGIONE PUGLIA DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO - SEZIONE LAVORI PUBBLICI in esito all'ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;
- Il contributo - parere prot. n. 0004983 del 15/04/2019 della REGIONE PUGLIA DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, SVILUPPO RURALE E AMBIENTALE - SEZIONE RISORSE IDRICHE;
- L'Atto Dirigenziale N. 16 del 03.02.2023 del Registro delle Determinazioni della REGIONE PUGLIA - DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA - SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA con cui ha rilasciato il PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, *ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR*;
- Il parere motivato riportato nel verbale del 09/01/2024 della Commissione Locale Integrata - Paesaggio - VAS – Zone Archeologiche del comune di Gallipoli;

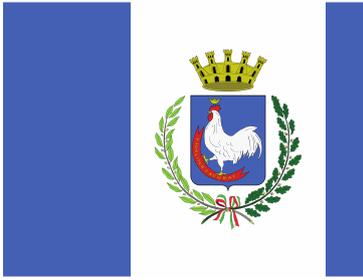
## **DETERMINA**

di esprimere, 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 le seguenti specifiche prescrizioni:

- 1. Dovrà trovare puntuale applicazione quanto disposto dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1252 del 9 luglio 2013 in ordine alla circostanza "che ogni ulteriore apporto dei carichi di reflui urbani rispetto a quanto previsto e cristallizzato dal Piano di Tutela delle Acque e dai successivi provvedimenti modificativi dello stesso Piano, così come al pari di una nuova lottizzazione che dovesse essere approvata secondo gli strumenti urbanistici vigenti, non può prescindere dalla contestuale assunzione dei relativi oneri per il loro trattamento da parte del Servizio Idrico Integrato, a meno che non sussista una capacità residua di trattamento presso l'impianto interessato, all'uopo certificata dal Gestore del S.I.I.. Gli oneri di cui trattasi non possono ricadere, in nessun modo, nei confronti del Servizio Idrico Integra-**

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

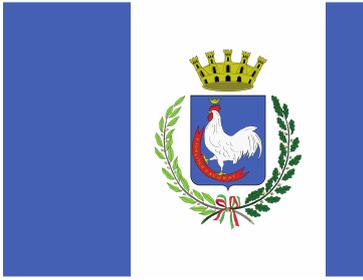
Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

to; Il Comune di Gallipoli (BA) che afferisce all'omonimo agglomerato urbano, contraddistinto dal codice 1607503101A, è dotato di un impianto di depurazione delle acque reflue, con una potenzialità attuale di 79.000 A.E. (come da Determinazione Dirigenziale AIP n. 63 del 23.03.2020 recante le Potenzialità di progetto degli ID gestiti da AQP), ed un carico generato complessivo pari a 79.000 A.E. (come da aggiornamento PTA 2015-2021). Si fa tuttavia rilevare che l'area del PLC, **NON RISULTA ATTUALMENTE ANNESSA E COMPRESA NELL'AGGLOMERATO DI GALLIPOLI**, e non è gestita dal S.I.I. pertanto deve trovare applicazione il Regolamento Regionale n.26 del 12 dicembre 2011 così come modificato dal R.R. 7/2016 e dal R.R. 1/2017 recante la "Disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche di insediamenti di consistenza inferiore a 2.000 A.E., ad esclusione degli scarichi già regolamentati dal SII"; Resta salvo altresì che, nel caso in cui si procedesse ad una ripermimetrazione con inclusione dall'area in argomento all'agglomerato urbano di Gallipoli;

2. Dall'analisi degli elaborati facenti parte del piano, si è potuto valutare, che l'area oggetto di studio, non ricade all'interno delle delimitazioni perimetrali previste dal Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. n. 230 del 20/10/2009 (ed il relativo aggiornamento adottato con DGR n°1333/2019) come "zona a protezione speciale o a vincolo idrogeologico", ma e' ricompresa nelle "aree interessate da contaminazione salina". In tali aree, il P.T.A. ha previsto misure volte a promuovere la pianificazione nell'utilizzo delle acque, al fine di evitare ripercussioni sulla qualità delle stesse e a consentire un consumo idrico sostenibile, applicando le limitazioni di cui alle Misure 2.10 dell'allegato 14 del PTA, alle quali si fa espresso rinvio nel caso di uso di acque sotterranee.
3. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici nei lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dei relativi edifici;
4. Si preveda la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lavori, utilizzando specie vegetali autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003), e si preveda l'individuazione del numero, delle essenze e delle dimensioni delle piante da porre a dimora e si valutino i quantitativi idrici necessari per il mantenimento delle stesse e le fonti di approvvigionamento;
5. Si prescrive il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi. Si richiama la necessità di rispettare quanto previsto dalla normativa regionale in materia (vedasi R.R. n. 26 del 9.12.2013 avente per oggetto "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia"); Inoltre, in merito al recapito finale delle acque di prima pioggia, qualora non esista nell'ambito della lottizzazione una rete di fogna bianca, si evidenzia che ai sensi del RR n 26 del 09/12/2013, è fatto espresso divieto di immettere nella rete di fogna nera le acque meteoriche di dilavamento provenienti da superfici impermeabilizzate di insediamenti residenziali, industriali, artigianali, commerciali e di servizio, localizzate in aree di servizio sprovviste di fogna separata, come già sancito nel Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica dei Comuni, in relazione alle disposizioni contenute nella LR n. 36/94 e nella DGR n.3819/84 e come previsto dal regolamento del SII;
6. Si prescrive per le aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) la riduzione dell'impiego di pavimentazioni viarie impermeabili privilegiando l'uso di pavimentazioni drenanti, mantenendo la morfologia naturale del terreno e prevedendo altresì percorsi per la mobilità dolce e interventi di contenimento dell'impermeabilizzazione; inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

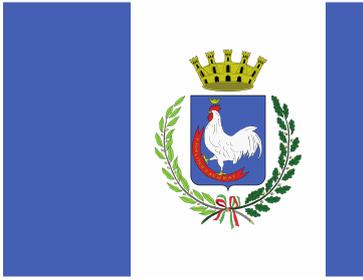
Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

terreno che garantisca la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti;

7. Per quanto riguarda l'energia ed i consumi idrici, elettrici, ecc., si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
8. La ditta proponente dovrà attuare quanto previsto dalla Legge Regionale n. 30 del 03/11/2016 e ss.mm.ii. "Norme in materia di riduzione alle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato";
9. Relativamente all'arredo urbano (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità;
10. Per quel che riguarda l'impianto di illuminazione si faccia riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della Legge Regionale n. 15 del 23.11.2005;
11. Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:
  - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;
  - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati, ecc.);
  - di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione;
  - di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc.);
12. Nella fase attuativa del piano si prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:
  - gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
  - si dovrà tener conto del contenimento di emissioni polverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione;
  - nella fase di scavo dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi); in considerazione dell'ubicazione dell'area di cantiere, la ditta dovrà effettuare, durante le fasi di cantiere (scavi ed edificazione) monitoraggi e campionamenti in sito al fine verificare il rispetto sia dei limiti normativi acustici e sia dei limiti normativi delle emissioni atmosferiche (emissioni diffuse);
  - si dovrà evitare l'inquinamento potenziale della componente idrica, deve essere rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
  - per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
  - prevedere inoltre l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo nel rispetto del D.P.R. 120/2017 e s.m.e.i.;
  - le macchine operatrici dovranno essere dotate di opportuni silenziatori e di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro. In tal senso la ditta è tenuta ad effettua-

Pec: [sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it](mailto:sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it)  
e-mail R.d.P. : [francesco.bua@comune.gallipoli.le.it](mailto:francesco.bua@comune.gallipoli.le.it)  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

re le necessarie misurazioni atte a verificare il rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti;

- si organizzino, conformemente al sistema di raccolta comunale dei rifiuti, un congruo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti facilmente accessibili, disposti omogeneamente nel PdL e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media dei rifiuti producibili dai futuri residenti e agli utenti delle aree pubbliche;

- nelle fasi costruttive si prevedano soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche), che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;

- in fase esecutiva siano eseguite indagini dirette tese a definire i parametri geomeccanici utili per la scelta delle fondazioni;

- le attività di scavo siano condotte in maniera da proteggerlo dalla degradazione dei parametri geotecnici, mediante l'adozione di sistemi di drenaggio delle acque superficiali, evitando di accumulare materiale in corrispondenza di versanti o linee di impluvio e comunque rispettando la normativa in vigore sulla gestione dei materiali di scavo e sulla sicurezza durante la sua esecuzione;

- gli scavi siano eseguiti nel rispetto delle infrastrutture di servizio esistenti, coordinandosi con i rispettivi enti proprietari, al fine di limitare eventuali disagi dovuti ad interruzioni di servizio per incauta o approssimativa esecuzione;

13. In merito all'inquinamento acustico, si rispettino i livelli prestazionali della classe omogenea di appartenenza delle aree (esplicitando il riferimento al vigente strumento di classificazione acustica ai sensi della L.R. 3/2002) e si evidenzino l'eventuale necessità di adottare misure di risanamento ai sensi della normativa vigente, nazionale e regionale; si rammenti la vigenza della normativa di riferimento, D.P.C.M. 01.03.1991 e s.me.i., D.P.C.M. 14.11.1997 e s.me.i., nonché L. 447/1995 e s.me.i.. Si prescrive che, prima di realizzare le opere, siano effettuati gli adempimenti propedeutici previsti all'art. 8, comma 3 della L. 447/1995;
14. Prima di realizzare le opere verificare la reale profondità a cui si riviene il livello statico della prima falda alla massima escursione e le eventuali influenze di tipo geotecnico;
15. Prima di realizzare le opere verificare l'esistenza di cavità sotterranee e l'eventuale interesse ai fini geotecnici;
16. Prima di realizzare le opere dovrà essere effettuata la verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al comma 4 dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, con le modalità procedurali di cui all'allegato I.8 al Codice. (In sede di prima applicazione del codice, l'allegato I.8 è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore di un corrispondente regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della cultura, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che lo sostituisce integralmente anche in qualità di allegato al codice. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano disciplinano la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico per le opere di loro competenza sulla base di quanto disposto dal predetto allegato); in caso di operazioni di scavo superiori a cm 40, si prescrive la sorveglianza archeologica;
17. Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 e s.m.i. "Norme per l'abitare sostenibile", privilegiando in particolare l'adozione:
  - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;
  - di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione;
  - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751



# Città di Gallipoli

SETTORE 3: Sviluppo del Territorio,  
Lavori Pubblici e Ambiente

Ufficio Paesaggio, Autorizzazioni Ambientali e Parco

- energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari termici e fotovoltaici integrati);
- di disgiuntori e cavi schermati, prevedendo altresì il decentramento dei contatori e delle dorsali di conduttori, ai fini del contenimento dell'inquinamento elettromagnetico indoor.
18. Tutte le prescrizioni dell'Autorità Competente siano integralmente recepite all'interno delle N.T.A. del piano di lottizzazione, riportate nell'atto definitivo di approvazione del PdL e gli esiti del presente parere siano tenuti in considerazione nella Dichiarazione di Sintesi.
19. Prima dell'attuazione del piano proposto dovranno essere altresì acquisiti i seguenti pareri:
- ARPA PUGLIA riferito all'aggiornamento del PDL e al Piano di Monitoraggio Proposto;
  - AUTORITÀ IDRICA PUGLIESE riferito all'aggiornamento del PDL;
  - PARERE EX ART. 89 DEL DPR 380/2001 riferito all'entrata in vigore delle NTC 2018;
  - AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE;
  - PROVINCIA DI LECCE;

Si dà atto che, il presente provvedimento:

1. è adottato ai sensi della normativa vigente al momento dell'avvio del relativo procedimento, come disposto dall'art. 21, comma 1, della Legge Regionale 14 dicembre 2012, "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica" e ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 4 del 12/02/2014 che modifica l'art. 4 della Legge Regionale n. 44/2012, ed introduce il comma 4bis il quale recita "I procedimenti di cui al comma 3, avviati dalla Regione alla data di entrata in vigore del presente comma, sono conclusi dai comuni, ad esclusione dei procedimenti di VAS rivenienti da provvedimenti di assoggettamento a VAS definiti in sede regionale";
2. non esonera l'autorità procedente dalla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/2001 e s.m.i. al L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e s.m.i., qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;
3. è altresì subordinato alla verifica di legittimità delle procedure amministrative messe in atto;
4. dovrà essere notificato all'Autorità procedente;
5. dovrà essere pubblicato in estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, a cura dell'Autorità Competente, e integralmente sui siti web istituzionali dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente;
6. dovrà essere trasmesso ai Soggetti Competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati.

Gallipoli lì, 26 gennaio 2024

**Il Funzionario EQ**  
**Responsabile dell'Ufficio Autorizzazioni Ambientali**  
*Arch. Francesco Bua*

Pec: sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it  
e-mail R.d.P. : francesco.bua@comune.gallipoli.le.it  
Tel. 0833275516

P.I.: 01129720759 C.F.: 82000090751