

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA R6 " SANTA VENARDIA "

Comparto R6 – LL. RR. N° 56/80 e 20/2001

INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI ALL'ISTRUTTORIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA

Facendo riferimento, all'istruttoria degli elaborati e contenuti del Piano di Lottizzazione del Comparto R6, denominato "SANTA VENARDIA", effettuata dalla Sezione SUE di codesta Spett.le Amministrazione si precisa, si chiarisce e si integra quanto segue:

- **Inserimento aree a parcheggio**

Nel perimetro del Comparto sono state inserite aree a parcheggio nella misura di 2,5 mq/ab, per un totale di mq 652,5 (Tab. 5) anche se lo strumento urbanistico generale non le prevedeva.

Essendo necessario prevedere tali aree, non era logico incrementare la già notevole quantità di standard previsti in 27,00 mq/ab e pertanto tali aree sono state reperite nella superficie complessiva a standard, esclusivamente aree F1.4.

L'area F1.4 (Verde attrezzato) è quantificata in 24,5 mq/ab, notevolmente superiore ai 9,00 mq/ab previsti dal D.M. 02 aprile 1968 n° 1444.

- **Esclusione dal perimetro del Comparto dell'area denominata "Villa dei Fiori" al Foglio di Mappa n° 16, part. 43, 1035, 1037.**

Premesso che:

- Il Comune di Gallipoli aveva adottato lo Strumento Urbanistico del proprio territorio, in adeguamento alla L.R. 56/80, con Delibera del Commissario ad Acta n. 434 del 26.09.1997.
- La Giunta Regionale approvava il P.R.G. con provvedimento n. 685 del 10.05.2004.
- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 12.04.2006, approvava gli elaborati scritto grafici con le prescrizioni e modifiche introdotte in sede di approvazione regionale e derivanti dalle controdeduzioni.
- La Giunta Regionale con Deliberazione n. 1613 del 09 ottobre 2007 approvava definitivamente il P.R.G.C.

I signori, Vantaggiato Rosanna e Pastore Fernando, con istanza prot. 23035 del 06.12.2002, chiedevano all'Amministrazione Comunale il rilascio del Permesso di Costruire in Variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, relativo al progetto di completamento del fabbricato esistente, da destinare a struttura turistico ricettiva. Con successione per morte del signor Pastore Fernando, subentrarono i figli, Pastore Roberto, Pastore Gianpaolo, Pastore Alessandro.

A seguito della Conferenza di Servizi del 15.10.2004; della Determinazione del Dirigente del S.O.C. avv. Pasquale De Monte del 18.10.2004; della Delibera del C.C. n° 36 del 19.08.2005 di approvazione del progetto presentato, in Variante al P.R.G.C.; della pubblicazione della Delibera sul B.U.R.P. della

Regione Puglia n° 156 del 22.12.2005; delle Delibere di G.C. n° 17 del 27.01.2006 e n° 246 del 11.09.2006; della Convenzione attuativa sottoscritta il 11.10.2006 reg. a Gallipoli il 13.10.2006 al n° 1471; veniva rilasciato il Permesso di Costruire n° 268/06 del 20.11.2006, prot. 0050280, in Variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98.

Il 14.09.2007, prot. 39932, la proprietà presentava istanza di Permesso di Costruire in Variante al P. di C. 268/06, per lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione della struttura, senza variazioni piano volumetriche. Il 09.04.2008 con prot. 0021260, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n° 252/07

Completati i lavori, la proprietà, con istanza del 29.07.2011, prot. 0037858, presentava richiesta del certificato di agibilità dell'immobile, con destinazione per ristorazione, piano bar, manifestazioni convegnistiche e congressuali.

Il 29.07.2011, con prot. 0037924, veniva autorizzata l'agibilità e l'usabilità dell'immobile di proprietà dei signori Vantaggiato Rosanna, Pastore Roberto, Pastore Gianpaolo, Pastore Alessandro.

E' evidente come l'Amministrazione Comunale di Gallipoli, nel rilasciare il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, abbia determinato una variante dello strumento urbanistico, variando la destinazione d'uso dell'area, (esclusivamente per residenze), rendendo tale superficie ormai estranea alla lottizzazione.

Il Consiglio di Stato, nella sentenza n. 1443 del 13 marzo 2001, ha inoltre affermato che, "La possibilità di imporre coattivamente il piano di lottizzazione viene meno quando il fondo è già stato oggetto di uno sfruttamento edificatorio rilevante sul piano urbanistico". Il tutto viene ribadito nella sentenza n. 00961/2011, del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce – Sezione Prima

- **Manufatti esistenti**

Per quanto richiesto si fa riferimento a quanto già descritto nella pag. 7 della Relazione Generale al paragrafo "Manufatti legittimamente esistenti", di seguito riproposto:

Saranno salvaguardati i manufatti legittimamente esistenti, indicati con le lettere **A** e **C** e posti a nord dell'area C3 (Tavv. 5, 6, 7, 8 – Tabella 6), Per tali manufatti, è prevista la ristrutturazione e l'incremento della volumetria fino al raggiungimento dei valori stabiliti.

Il manufatto **B** è un modesto deposito che sarà trasformato in abitazione ed ampliato sino a raggiungere la volumetria massima di mc 441,60, da svilupparsi su due piani fuori terra per mq 75,00 per piano. L'area complessiva su cui insisterà il fabbricato B, sarà di 610,00 mq.

Un altro manufatto esistente, farà parte del fabbricato n° 17, sarà ampliato secondo le norme del P. di L. e per la volumetria e superficie massime previste.

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso rispetto all'attuale, se non per il deposito che viene trasformato in residenza e per quanto riguarda gli interventi previsti si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato "Relazione Generale e Tabelle" alle pagg. 1 e 6.

Per altri piccoli manufatti esistenti all'interno del Comparto e di scarso interesse, è prevista la demolizione." (Tab. 6 e Tabella di partecipazione al comparto della Tav. 3)

Tali manufatti e le aree di pertinenza, come già specificato, non sono stralciati e rientrano pienamente nella partecipazione alla realizzazione delle urbanizzazioni. Le proprietà, nell'adesione al consorzio hanno già preso l'impegno a sottoscrivere in toto la prevista convenzione.

Ad ogni buon fine si fa presente che, l'ordinamento statale con il termine "ristrutturazione edilizia" consente la demolizione e ricostruzione degli edifici. Comunque non potranno essere realizzati interventi non conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

- **Norme in materia di esposizione al gas radon in ambiente chiuso. Art. 30 L.R. 03.11.2016**

Per quanto riguarda l'esposizione al gas radon ai piani a diretto contatto con il terreno, nell'edificazione dei manufatti, è prevista la realizzazione di barriera al Radon mediante la posa in opera di membrana bitume polimero, realizzata con mescola elasto plastomerica (BPP) avente flessibilità a freddo - 10 °C ed armatura specifica costituita da una lamina di alluminio goffrata, accoppiata ad un velo di vetro e con finitura con trattamento "DECOTEX" avente sulla faccia superficiale uno speciale tessuto polipropilenico di colore nero, tipo Polimat Antiradon della BITUVER.

Ad ogni buon fine si allega studio del Dott. Geologo Marcello DE DONATIS sulla "Rilevazione della concentrazione di gas radon" sui terreni interessati dal Piano di Lottizzazione - Comparto R6

- **Rispetto previsioni di cui all'art. 60 delle N.T.A. del PRG e dell'art. 3 del DPR 1444/1968.**

In fase di progettazione esecutiva, saranno certamente rispettate le previsioni del PRGC, di dotare gli interventi delle zone C3 di servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.....

Si fa presente che il Piano di Lottizzazione, in questa fase di elaborazione, prevede solo tipi edilizi indicativi.

- **Norme Tecniche di Attuazione**

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso rispetto all'attuale, se non per uso residenziale e per quanto riguarda gli interventi previsti si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato "Relazione Generale e Tabelle".

- **Piano quotato**

Gli elaborati tecnici, in copia cartacea e su supporto informatico, del Piano quotato dell'area, sono già allegati al piano, come "Allegato G"

- **Adeguamento del contenuto della Convenzione - Art. 28 della L.R. 56/80**

Lo schema di convenzione prevede già, agli art. 6, 7, 8, 10, quali siano gli obblighi dei lottizzanti ed all'art. 6 è previsto l'ulteriore obbligo di una fidejussione pari al 30% dell'importo delle opere da realizzare ed indicate dal precedente art. 4.

1. Si fa presente come la cessione delle aree da destinare a standard e viabilità avviene in occasione della sottoscrizione della Convenzione e pertanto se ciò non avvenisse, il Piano non avrebbe alcuna efficacia. (pag. 12 della Relazione - Acquisizione Aree).

2. Il contributo della Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondaria è esplicitato a pag. 15 della Relazione – Ripartizione Oneri. Si provvederà a definire con la Pubblica Amministrazione le opere da realizzare, dalle parti.
 3. Alla Convenzione saranno allegati i progetti esecutivi delle Urbanizzazioni primarie e secondarie, con elenco prezzi in conformità al prezzario regionale in vigore.
- **Conformità degli interventi al Regolamento Edilizio Tipo Regionale ed al D.M. 144/68**

Si fa ancora presente come i tipi edilizi proposti siano indicativi e di massima, si tratta dei previsti studi compositivi e tipologici indicati dalla lettera f) dell'art. 126 del R.E. e rispetteranno in fase di progettazione esecutiva quanto previsto dal Nuovo Regolamento Edilizio, in vigore dal 01.01.2018.

In fase esecutiva saranno di certo rispettate tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, oltre a quelle previste dall'art. 30 della L.R. 03.11.2016 (esposizione al gas radon)

- **Conformità degli interventi di edilizia residenziale pubblica alla Del.C.C. n.13 del 22.02.2010**

Si è proceduto a redigere la Tabella n.3, che individua le volumetrie di competenza di ogni consorzio e la ripartizione per ognuno di essi delle quote con destinazione residenziale privata e con destinazione residenziale pubblica.

- **Alberi d'ulivo monumentali – Espianto e reimpianto**

Nessun albero d'ulivo monumentale è censito nell' Albo istituito presso l'Assessorato regionale all'ecologia.

Lo studio di censimento effettuato sugli ulivi del comparto in oggetto non ha evidenziato la presenza di esemplari monumentali già vincolati dal DGR 1358/2012. Ciò nonostante, se nell'ambito degli ulivi censiti verranno individuati dall'UPA nell'apposito sopralluogo di verifica, esemplari con caratteristiche di monumentalità immuni o resistenti alla Xilella perché appartenenti a cultivar particolari, tali esemplari potranno essere inseriti nel Registro regionale degli alberi monumentali.

La presenza accertata di *Xilella fastidiosa* in tutto il territorio comunale di Gallipoli, con effetti devastanti per le coltivazioni di ulivo, compresi esemplari secolari e monumentali rende aleatorio il trapianto di esemplari sui quali viene constatata la presenza del batterio. Si deve necessariamente tenere conto degli ulivi appartenenti a cultivar immuni o resistenti presenti in loco, come la cultivar "leccino" e deve puntare a diversificare la scelta delle essenze arboree nella direzione di una realizzazione di aree verdi con piante tradizionali dell'agricoltura salentina, ospitando molte altre specie di fruttiferi locali. Pertanto verranno privilegiate, oltre alle cultivar di ulivi resistenti alla xilella anche altre specie agrarie considerate immuni, come: carrubo, gelso, melagrano, melocotogno, giuggiolo, noce, nespolo comune, sorbo, ecc.

18 FEB 2020

Gallipoli, li

Il Presidente del Consorzio Santa Venardia

Prof.ssa Anna Maria Perrella

Anna Maria Perrella

I tecnici incaricati

Arch. Vincenzo Mariello

Arch. Barbara Tundo

