COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

PLC

Piano di Lottizzazione Convenzionata
Comparto R2a del PRG
"CALAMATE"

Tav. 01

Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PRG

Committente: Presidente Ing. Giuseppe Guido
del Consorzio "CALAMATE" - Gallipoli (Le)

Progettisti: Arch. Nicolangelo Barletti
Arch. Vincenzo Mariello

Collaboratori: Ing. Alessandro Del Grosso
Arch. Cesare Giovanni Zizza
Arch. Barbara Tundo

Componenti:

Lucia FRANCO
Antonio RISPOLI
Giuseppina RISPOLI
Cosimo NICOLARDI
Paola GUGLIELMI
Silvia GUGLIELMI
Rita PALMARINI
Cosima GUIDO
Giuseppe GUIDO
A&D Costruzioni Marsano srl
Luisa MONTUORI
Paola MONTUORI
Anna PERRELLA
Ludovico PERRELLA
Anna SARCINELLA
Salvatora SARCINELLA
Patrizia Rita SARCINELLA
Silvia SARCINELLA
Antonietta SARCINELLA

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2022

Comune di Gallipoli
Provincia di Lecce

Comparto n. R2a del PRG vigente

Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) "CALAMATE"

Relazione illustrativa al giugno 2022
(con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PRG)

1. PREMESSA

Il Comune di Gallipoli è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale 9 ottobre 2007, n. 1613, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP) n. 151 del 24/10/2007.
Il presente Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) interessa le aree ricadenti nel Comparto R2a del PRG, localizzate a Nord-Est del centro abitato di Gallipoli, a ridosso della linea ferroviaria delle Ferrovie del Sud-Est, verso la Strada Statale n. 274.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.2011 veniva approvato il PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) del PRG del Comune di Gallipoli per il quinquennio 2011-2015. Il Comparto R2a, oggetto del presente piano di lottizzazione, veniva inserito nel PPA 2011-2015, assieme a tutti gli altri comparti dell'ambito periurbano compreso fra Via Scalelle, Via Brescia, Via Lecce e Via Sannicola (fig. 1).

Fig. 1: PPA 2011-2015 – Tav. 4: Aree di intervento incluse nel PPA

La Tavola 4 "*Aree di intervento incluse nel PPA*" del PRG (Fig. 1) contiene una Tabella (Fig. 2) che riporta, per ogni comparto urbano del settore residenziale i parametri quantitativi corrispondenti (superfici, volumi, indici, aree a standard ecc.).

COMPARTI DI INTERVENTO SETTORE RESIDENZIALE - CENTRO URBANO
INSERITI NEL P.P.A.

COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mc/mq)	VOLUME MAX REALIZZABILE (mc)	TIPO	SUP.FONDIARIA (mq)	VOLUME AFFERENTE (mc)	INDICE FONDIARIO (mc/mq)	VOLUME RESIDENZIALE (mc)	VOLUME NON RESIDENZIALE (mc)	STANZE	ABITANTI	DOMANDA DI AREE A STANDARDS: STANDARDS VOLUME RESIDENZIALE (mq)	DOMANDA DI AREE A STANDARDS: STANDARDS VOLUME NON RESIDENZIALE (mq)	DOMANDA DI AREE A STANDARDS: SUPERFICI F1 A STANDARDS TOTALI (mq)
R1	146.600	1,18	172.640	C_2	34.978	97.224	2,78	(100%) 97.224	-	972	778	21.006	-	21.006
				C_4	29.461	75.416	2,56	(30%) 22.625	(70%) 52.791	226	181	4.887	12.037	16.924
R2a	100.535	1,00	100.535	C_3	27.762	49.307	1,78	(100%) 49.307	-	493	394	10.638	-	20.085
				C_2	12.772	22.926	1,79	(100%) 22.926	-	229	183	4.941	-	
				C_4	15.935	28.302	1,78	(30%) 8.491	(70%) 19.811	85	68	1.836	2.670	
R2b	109.794	1,00	109.794	C_3	30.349	54.386	1,79	(100%) 54.386	-	544	435	11.745	-	34.552
				C_4	31.042	55.408	1,79	(30%) 16.622	(70%) 38.786	166	133	3.591	19.216	
R3a	52.300	0,84	43.778	C_2	15.750	43.778	2,78	(100%) 43.778	-	438	350	9.450	-	9.450
R3b	127.723	1,23	156.475	C_2	10.609	29.488	2,78	(100%) 29.488	-	295	236	6.372	-	6.372
				C_4	49.607	126.987	2,56	(30%) 38.096	(70%) 88.891	381	305	8.235	20.267	28.502
R4	48.462	1,20	58.154	C_4	26.850	58.154	2,16	(30%) 17.446	(70%) 40.708	174	139	3.753	9.281	13.034
R6	50.564	0,80	40.451	C_3	27.586	40.451	1,46	(100%) 40.451	-	404	323	8.721	-	8.721
R11	30.192	0,80	24.153 (*)	C_3	24.870	24.153	1,02	(100%) 24.153	-	241	193	5.211	-	5.211
TOTALI	**666.170**		**705.980**		**337.571**	**705.980**		**464.993**	**240.987**	**4.648**	**3.718**	**100.386**	**63.471**	**163.857**

(*) Comprensivo della volumetria esistente

Fig. 2: Tabella Comparti settore residenziale Centro urbano inserite nel PPA

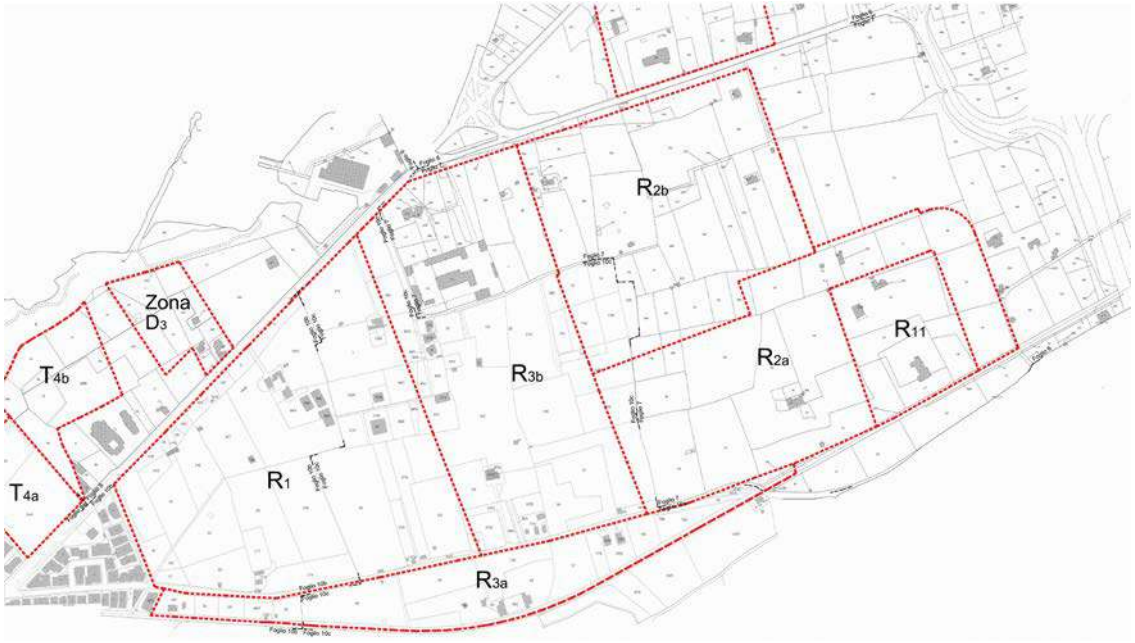

Fig. 3: PPA 2011-2015 – Tav. 6: Mappe catastali delle aree incluse nel PPA

In particolare, il Comparto R2a risulta di forma geometrica non regolare e tipizzato in *Zona C.2 – Residenziali di espansione semintensive*, *Zona C.3 – Residenziali di espansione semiestensive* e *Zona C.4 – Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali*.
Il quadro riepilogativo degli indici e parametri di PRG del Comparto R2a è il seguente:

Superficie Territoriale	ST	100.535 mq		
Indice Territoriale	IT	1,00 mc/mq		
Volume max realizzabile	Vmax	100.535 mc		
Tipo	Zona	C2	C3	C4
Superficie Fondiaria	SF	27.762 mq	12.772 mq	15.935 mq
Volume afferente	V	49.307 mc	22.926 mc	28.302 mc
Indice Fondiario	IF	1,78	1,79	1,78
Volume residenziale	Vr	49.307 mc	22.926 mc	8.491 mc
Volume non residenziale	Vnr	-	-	19.811 mc
Stanze	st.	493	229	85
Abitanti (80 mq/ab)	ab.	394	183	68
Domanda aree a standards	F1	20.085 mc		

Fig.4: Comparto R2a: Quadro riepilogativo indici e parametri di PRG

Premesso che il PRG è stato redatto su cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:5000, e che le superfici e le perimetrazioni sono quindi da considerare indicative (in questo senso, l'art. 18, comma 2, lettera a, della LR 20/2001, dispone che non costituisce variazione del PUG la modificazione delle perimetrazioni contenute nel PUG conseguente alla trasposizione del PUE sul terreno), il confronto tra Superficie Territoriale (ST) di PRG e Superficie Territoriale (ST) ricadente nel PLC, riveniente dal rilievo effettuato con sistema informatico CAD ricalcando la mappa catastale, è il seguente (vedi Fig. 5 seguente):

ST di PRG (Fig. 1) 100.535,00 mq
ST di PLC (Fig. 5) 100.419,38 mq.

Il rilievo (Fig. 5) ha evidenziato che la ST di PLC è lievemente inferiore rispetto a quella di PRG.

Pertanto, ai fini di una più agevole attuazione delle previsioni del PRG in tale comparto, si è preferito procedere applicando quanto disposto dall'art. 18, comma 2, lettera a, della LR 20/2001, anziché applicare il disposto dell'art. 16, comma 1, lettera b, della medesima LR 20/2001, come modificata e integrata dall'art. 37 LR 22/2006. Questa lieve variazione del perimetro del comparto non costituisce variante al PRG e non reca danno alcuno ai proprietari del terreno.

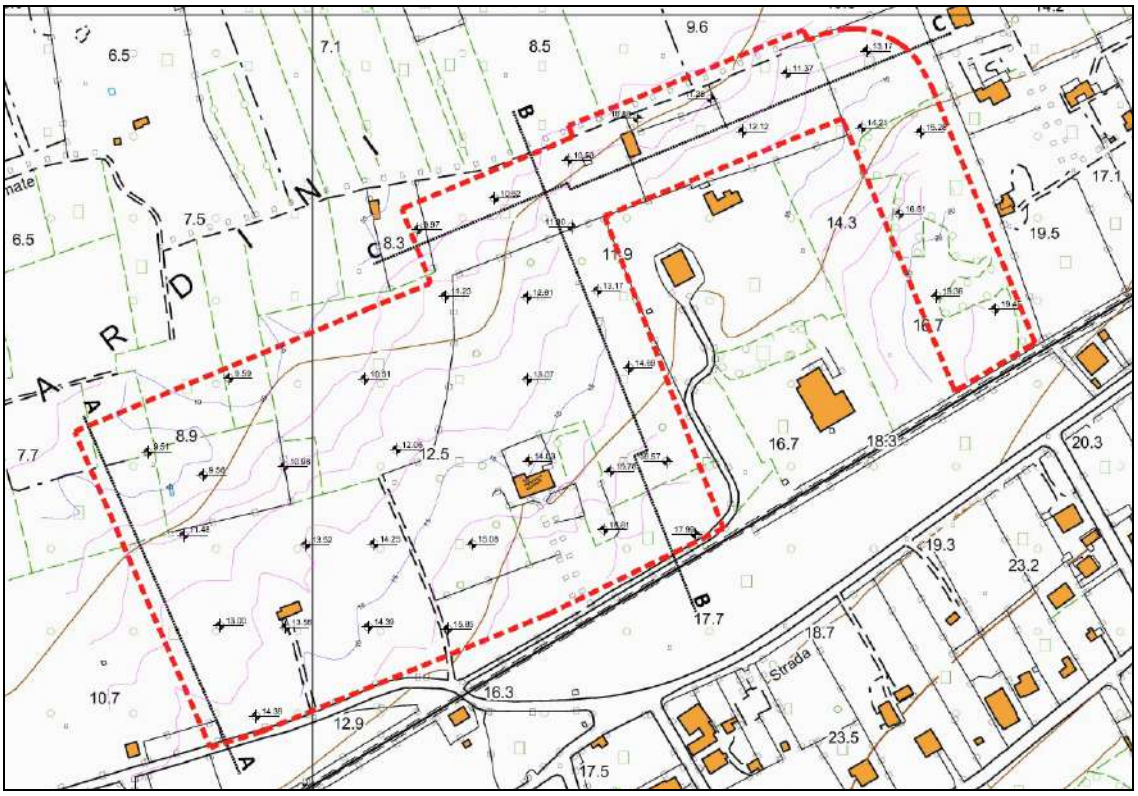

Fig. 5: Comparto R2a - Rilievo CAD su aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia

Il quadro riepilogativo degli indici e parametri di PLC del Comparto R2a (da confrontare con la corrispondente tabella di PRG di cui alla Fig. 4) è il seguente:

Fig.6: Comparto R2a: Quadro riepilogativo indici e parametri di PLC

La seguente tabella (Fig. 7) riporta i dati catastali delle aree ricadenti nel PLC, le corrispondenti superfici catastali e le superfici ricadenti nel PLC. Il calcolo della "Superficie ricadente nel PLC" è stato misurato sulla carta. Il perimetro del PLC (sovrapposto manualmente alla mappa catastale) è ricavato effettuato con sistema informatico CAD ricalcando la mappa catastale.

	Fg.	P.lla	Superf. Catast.	Superficie ricadente nel PLC misurata sulla carta	Superficie ricadente nel PLC misurata sulla carta	DITTA CATASTALE		Diritti e oneri reali		Percentuale per particella catastale	Percentuale per ditta catastale
						DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	usufrutto	proprietà		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(6)	(7)	(8)	(9)	(5)/106.168	
	(n°)	(n°)	(mq)	(mq)						(%)	(%)
1	7	108	11.152	10.509	10.509	FRANCO Lucia nata a Gallipoli il 12/07/1949	FRNLCU49L52D883Z		1/3	10,14%	10,14%
						RISPOLI Antonio nato a Gallipoli il 11/11/1974	RSPNTN74S11D883K		1/3		
						RISPOLI Giuseppina Patrizia nata a Galatina il 27/01/1980	RSPGPP80A67D862Z		1/3		
2	7	464	1.849	620	620	NICOLARDI Cosimo nato a Gallipoli il 26/10/1952	NCLCSM52R26D883Z		1	0,60%	0,60%
3	7	254	101	101	101	GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C	1/2		0,10%	0,10%
						GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2		
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T	1/2			
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
4	7	97	3.360	3.158	23.362	GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2	3,05%	22,54%
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
						PALMARINI Rita nata a Lecce il 12/04/1928	PLM RTI28D52E506D	1			
	7	35	6.257	4.606		GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2	4,44%	
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
						PALMARINI Rita nata a Lecce il 12/04/1928	PLM RTI28D52E506D	1			
	7	34	6.064	5.571		GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2	5,38%	
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
						PALMARINI Rita nata a Lecce il 12/04/1928	PLM RTI28D52E506D	1			
	7	21	3.943	3.489		GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2	3,37%	
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
						PALMARINI Rita nata a Lecce il 12/04/1928	PLM RTI28D52E506D	1			
	7	101	10.420	6.538		GUGLIELMI Paola nata a Lecce il 05/02/1950	GGLPLA50B45E506C		1/2	6,31%	
						GUGLIELMI Silvia nata a Lecce il 25/11/1953	GGLSLV53S66E506T		1/2		
						PALMARINI Rita nata a Lecce il 12/04/1928	PLM RTI28D52E506D	1			
5	7	476	8.658	8.679	17.497	GUIDO Antonio nato a Gallipoli il 09/06/1927	GDUNTN27H09D883F	1		8,37%	16,88%
						GUIDO Cosima nata a Gallipoli il 11/03/1961	GDUCSM61C51D883T		1/2		
						GUIDO Giuseppe nato a Gallipoli il 03/01/1953	GDUGPP53A03D883P		1/2		
	7	477	74	74		GUIDO Antonio nato a Gallipoli il 09/06/1927	GDUNTN27H09D883F	1		0,07%	
						GUIDO Cosima nata a Gallipoli il 11/03/1961	GDUCSM61C51D883T		1/2		
						GUIDO Giuseppe nato a Gallipoli il 03/01/1953	GDUGPP53A03D883P		1/2		
	7	23	8.743	8.568		GUIDO Antonio nato a Gallipoli il 09/06/1927	GDUNTN27H09D883F	1		8,27%	
						GUIDO Cosima nata a Gallipoli il 11/03/1961	GDUCSM61C51D883T		1/2		
						GUIDO Giuseppe nato a Gallipoli il 03/01/1953	GDUGPP53A03D883P		1/2		
	7	14	10.009	176		GUIDO Antonio nato a Gallipoli il 09/06/1927	GDUNTN27H09D883F	1		0,17%	
						GUIDO Cosima nata a Gallipoli il 11/03/1961	GDUCSM61C51D883T		1/2		
						GUIDO Giuseppe nato a Gallipoli il 03/01/1953	GDUGPP53A03D883P		1/2		
6	7	20	3.148	3.138	7.060	A&D Costruzioni Marsano s.r.l. sede: Garbagnate Milanese	3470850961		1	3,03%	6,81%
	7	96	4.127	3.922		A&D Costruzioni Marsano s.r.l. sede: Garbagnate Milanese	3470850961		1	3,78%	
7	7	124	20.054	820	820	MONTUORI Luisa nata a Gallipoli il 11/07/1948	MNTLSU48L51D883V		1	0,79%	0,79%
8	7	223	8.542	427	427	MONTUORI Paola nata a Gallipoli il 22/09/1943	MNTPLA43P62D883X		1	0,41%	0,41%
9	7	26	590	622	25.729	PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10/04/1951	PRRNMR51D50H501T		1/3	0,60%	24,82%
						PERRELLA Antonio nato a Gallipoli il 02/07/1958	PRRNTN58L02D883F		1/3		
						PERRELLA Ludovico nato a Gallipoli il 08/09/1953	PRRLVC53P08D883W		1/3		
	7	109	9.626	9.667		PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10/04/1951	PRRNMR51D50H501T		1/3	9,33%	
						PERRELLA Antonio nato a Gallipoli il 02/07/1958	PRRNTN58L02D883F		1/3		
						PERRELLA Ludovico nato a Gallipoli il 08/09/1953	PRRLVC53P08D883W		1/3		
	7	27	292	300		PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10/04/1951	PRRNMR51D50H501T		1/3	0,29%	
						PERRELLA Antonio nato a Gallipoli il 02/07/1958	PRRNTN58L02D883F		1/3		
						PERRELLA Ludovico nato a Gallipoli il 08/09/1953	PRRLVC53P08D883W		1/3		
	7	25	452	436		PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10/04/1951	PRRNMR51D50H501T		1/3	0,42%	
						PERRELLA Antonio nato a Gallipoli il 02/07/1958	PRRNTN58L02D883F		1/3		
						PERRELLA Ludovico nato a Gallipoli il 08/09/1953	PRRLVC53P08D883W		1/3		
	7	24	15.012	14.704		PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10/04/1951	PRRNMR51D50H501T		1/3	14,19%	
						PERRELLA Antonio nato a Gallipoli il 02/07/1958	PRRNTN58L02D883F		1/3		
						PERRELLA Ludovico nato a Gallipoli il 08/09/1953	PRRLVC53P08D883W		1/3		
10	7	296	1.712	1.136	1.136	SARCINELLA Salvatora nata a Sannicola il 09/08/1961	SRCSVT61M49I059T		1	1,10%	1,10%
11	7	295	2.703	1.607	1.607	SARCINELLA Anna nata a Sannicola il 06/08/1965	SRCNNA65M46I059D		1	1,55%	1,55%
12	7	22	3.912	3.896	7.330	CATALDI Maria nata a Parabita il 12/12/1923	CTLMRA23T52G32E	1		3,76%	7,07%
						SARCINELLA Patrizia Rita nata a Sannicola il 13/09/1959	SRCPRZ59P53I059Y		1/2		
						SARCINELLA Silvia nata a Sannicola il 08/05/1951	SRCSLV51E48I059C		1/2		
	10	180	9.020	3.224		CATALDI Maria; DI ERNESTO		1		3,11%	
						SARCINELLA Patrizia Rita nata a Sannicola il 13/09/1959	SRCPRZ59P53I059Y		1/2		
						SARCINELLA Silvia nata a Sannicola il 08/05/1951	SRCSLV51E48I059C		1/2		
	10	1104	536	210		CATALDI Maria; DI ERNESTO		1		0,20%	
						SARCINELLA Patrizia Rita nata a Sannicola il 13/09/1959	SRCPRZ59P53I059Y		1/2		
						SARCINELLA Silvia nata a Sannicola il 08/05/1951	SRCSLV51E48I059C		1/2		
13	7	98	4.025	3.565	3.565	SARCINELLA Antonietta nata a Sannicola il 13/11/1938	SRCNNT38S53I059E		1	3,44%	3,44%
14	10	358	4.247	2.281	2.281	SARCINELLA Silvia nata a Sannicola il 08/05/1951	SRCSLV51E48I059C		1	2,20%	2,20%
15	10	735	5.085	1.598	1.598	GIOFFREDA Maria nata a Sannicola il 21/01/1936	GFFMRA36A61I059E		1	1,54%	1,54%
TOTALE				**103.642**						100,00%	100,00%

Fig.7: Superfici catastali e Superfici ricadenti nel PLC per Ditta catastale

2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nel Comparto sono subordinati alla redazione di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, promosso dai proprietari, denominato Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC). Tale PLC deve prevedere, oltre ai lotti edificatori, le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti (rete stradale attrezzata con marciapiedi, parcheggi, segnaletica, illuminazione pubblica, rete idrica, rete fognante, rete elettrica e telefonica) e le opere di urbanizzazione secondaria, che i lottizzanti potranno realizzare direttamente a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, previo accordo con il Comune, oppure potranno cedere le aree corrispondenti al Comune, che *"provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria"*[1].

3. IL QUADRO NORMATIVO

Il progetto del Piano di Lottizzazione deve rispettare le prescrizioni contenute:
- nel PRG;
- nella Delibera di Giunta Regionale 9 ottobre 2007 n. 1613 di approvazione definitiva del PRG di Gallipoli;
- nella Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.2011;
- nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il PRG ha fissato i parametri urbanistici, ha individuato la viabilità principale e gli indici di densità edilizia. In particolare, nel Comparto R2a, non ha previsto né strade interne, né aree per attrezzature e servizi di quartiere. E' quindi facoltà del PLC prevederne o meno, in misura adeguata alle esigenze morfologiche, igieniche, distributive, funzionali e di sicurezza, tenendo presente che *"Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore ai predetti standards medi in rapporto agli abitanti insediabili o alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti.*[2]*"* In relazione a questi ultimi "standard medi prescritti", nelle zone C2, C3 e C4 lo standard è fissato dal PRG in misura pari a 27 mq per abitante insediabile.[3] Ai fini del calcolo del numero di abitanti insediabili nel Comparto, si assume quanto stabilito dal PRG, cioè che ad ogni abitante da insediare corrispondono 125 metri cubi di costruzione.

Nel Comparto si applicano i seguenti indici e parametri:

Zona C.2 (art.62 NTA del PRG)

– Indice di fabbricabilità territoriale	IT	=	1,00 mc/mq;
– Rapporto di Copertura	RC	=	0,50 mq/mq;
– Altezza massima	Hmax	=	11,00 m;
– Numero dei piani fuori terra	NP	=	2 + piano terra;
– Arretramento minimo dal filo stradale		=	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal

[1] Art. 8 NTA del PRG
[2] Art. 8 NTA del PRG
[3] Art. 60 NTA del PRG

PRG, e comunque non inferiore a ml. 10,00.

- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml.
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml.

Zona C.3 (art.63 NTA del PRG)

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 1,00 mc/mq;
- Rapporto di Copertura RC = 0,30 mq/mq;
- Altezza massima Hmax = 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra NP = 1 + piano terra;
- Arretramento minimo dal filo stradale = quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG, e comunque non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml.
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml.

Zona C.4 (art.64 NTA del PRG)

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 1,00 mc/mq;
- Rapporto di Copertura RC = 0,50 mq/mq;
- Altezza massima H max = 11,00 m;
- Numero dei piani fuori terra NP = 2 + piano terra;
- Arretramento minimo dal filo stradale = quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG, e comunque non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml.
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml.

Per le Zone C4 sono ammesse, oltre alle residenze nella misura massima del 30% del volume totale realizzabile nel comparto, le seguenti destinazioni:

- Uffici pubblici e privati;
- Sale di esposizione;
- Attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- Agenzie di credito e assicurative;
- Attività direzionali e di rappresentanza;
- Attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo;
- Bar, ristoranti ed esercizi pubblici.

Il quadro riepilogativo degli indici e parametri di PRG applicati al presente PLC è riportato nella suesposta Fig. 2

4. LA PEREQUAZIONE

Affinché tutti i proprietari abbiano un trattamento equo, la legge stabilisce l'obbligo, nella formazione dei Piani di Lottizzazione, di prevedere il principio della perequazione, che consiste nella suddivisione, tra tutti i proprietari, degli utili e degli oneri in misura proporzionale alla superficie posseduta da ogni singolo proprietario e rientrante nel Comparto. Tale principio consente di superare le disparità di trattamento ampiamente utilizzate in passato. Ogni proprietario ha quindi diritto alla sua quota di utili, in termini di superficie spettante al netto delle necessarie opere di urbanizzazione, ed ha il dovere di sostenere i costi in misura altrettanto proporzionale.

5. IL PROGETTO DI PIANO

Sono state individuate le aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi pubblici, marciapiedi, pubblica illuminazione, rete elettrica, idrica, fognante, ecc.) e quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (Verde attrezzato).
Il presente Piano di Lottizzazione ha cercato di risolvere al meglio le problematiche urbanistiche conseguenti l'intervento di trasformazione territoriale. Le soluzioni adottate, nel rispetto delle prescrizioni del PRG, sono essenzialmente le seguenti:

- ridisegno della viabilità interna al comparto secondo uno schema orientato alla localizzazione delle alberature esistenti e alla funzionalità dei percorsi;
- previsione di aree a parcheggi e di aree a verde attrezzato di quartiere;
- salvaguardia delle principali costruzioni esistenti e delle relative pertinenze (comprese le alberature di ulivi monumentali);
- previsione di nuovi lotti edificatori destinati alla residenza a disposizione dei lottizzanti;
- previsione di lotti edificatori destinati alla residenza, da immettere sul mercato immobiliare, aventi fronti su strada non inferiori ai 10,00 metri;
- previsione di lotti edificatori destinati alle attrezzature commerciali;
- previsione di fabbricati residenziali inseriti in maniera organica nel territorio, con particolare riguardo agli effetti in ordine all'arredo urbano conseguenti il mantenimento delle principali alberature di alto e medio fusto esistenti;
- previsione del reimpianto delle principali alberature di alto e medio fusto espiantate;
- infine è prevista la cessione gratuita al Comune, oltre alle aree necessarie per la viabilità e per i parcheggi, di aree pubbliche tra loro interconnesse:
    1. Parco giochi bambini;
    2. Verde pubblico e Verde di arredo stradale;
    3. Verde attrezzato per tempo libero e jogging;
    4. Verde sportivo, etc.;
    5. Sistema diffuso di percorsi e piazzole ciclo-pedonali;

  che sono state scelte sia per la presenza concentrata di alberature di ulivi rispetto all'area di intervento, sia la presenza di alberature di alto fusto, contribuiscono a qualificare e a migliorare il presente intervento, con particolare riguardo alle aree pubbliche.

6. CRITERI ED OBIETTIVI SEGUITI NELLA REDAZIONE DEL PIANO

Le soluzioni abitative generalmente proposte, da iniziative pubbliche o private, sembrano trascurare un aspetto essenziale: presentano una successione di edifici, per lo più anonimi, collegati da strade; la funzione principale sembra essere quella automobilistica: arrivare, parcheggiare, ripartire.

Occorre invece trovare soluzioni affinché il tessuto urbano che ne risulta rispetto alla ricchezza di soluzioni, articolazioni e sorprese, abbia sufficienti gradi di complessità che qualunque centro storico rivela. Obbiettivo di questo Piano è recuperare in termini "contemporanei" l'esperienza che la tradizione ci ha tramandato, con l'attenzione rivolta alla ricchezza di soluzioni come antidoto alla banalità ripetitiva di tante soluzioni "attuali".
Questi modelli sono rielaborati alla luce di conquiste che garantiscono migliori condizioni di vita, da un parte rappresentate dagli Standards urbanistici, e dall'altra dalle soluzioni tecnologiche oggi possibili.

L'area individuata per l'intervento, presenta delle caratteristiche particolarmente favorevoli, per la sua localizzazione rispetto alle infrastrutture per la mobilità e la qualità paesaggistica dell'intorno.
La presenza al suo interno di vaste zone alberate suggerisce e favorisce una organizzazione spaziale prevalentemente orizzontale, adagiata sui lievi rilievi orografici, alla scala dimensionale delle essenze arboree.
In ultima analisi è ben chiara la grande occasione e responsabilità di invertire il trend che vede le periferie come zone anonime o di forte tensione sociale, per ripensarle come zone policentriche, intendendo con questa dizione un luogo che si abbia voglia di frequentare e non costretti ad usare.

7. LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella progettazione urbanistica del presente PLC si è introdotto lo studio preliminare di moduli abitativi di nuova concezione, che consentono ad ogni abitazione un ingresso individuale o condominiale dotati di parcheggio privato a raso o interrato ed includono ove necessario l'installazione di ascensori. Sono previsti alloggi di diversi tagli dimensionali con relative aree inedificate di pertinenza (vedi tavole di progetto).
La continuità visiva degli spazi pubblici e di quelli di verde privato avviene attraverso un uso delle recinzioni che diventano quinte abitative: una risoluzione anche architettonica rivolta più alle sequenze che ai prospetti, ai vuoti piuttosto che ai pieni; una progettazione dunque per scavo più che per costruzione.
Il fine del progetto è l'integrazione delle destinazioni residenziali con funzioni extra-residenziali (commerciali, terziarie, ect.), mediante l'articolazione delle aree a verde-pubbliche, consortili e private interconnesse mediante un sistema di aree ciclopedonali.
Il progetto interpreta il paesaggio esterno quale prolungamento visivo degli spazi interni, definendo di volta in volta gli scorci, le vedute e gli affacci.

Tipologie a 2 piani (h = 6 mt)
Rappresenta sei diverse tipologie indicate nelle tavole di progetto come

- AB: composta da 9 alloggi di cui 6 al piano terra e 3 al primo piano, collegati tra loro a due a due dal corpo scale; planimetricamente l'edificio ha una configurazione a forma di "C";

- E1.4: composto da 8 alloggi di cui 4 al piano terra e 4 al primo piano, collegati tra loro dal corpo scale; planimetricamente l'edificio ha una configurazione a forma di "W";
- E4: composto da 6 alloggi di cui 3 al piano terra e 3 al primo piano, collegati tra loro dal corpo scale; l'edificio è dotato di uno spazio condominiale al piano terra;
- E5: composto da alloggi di piccolo taglio, 2 al piano terra e 2 al piano primo, collegati da un corpo scale in comune;
- E6: composto da alloggi di piccolo taglio, 2 al piano terra e 2 al piano primo, collegati da un corpo scale in comune; dotati di soggiorno pranzo più ampi rispetto alla precedente tipologia;
- E7: è l'unica tipologia con l'edificio più piccolo, composto da un solo alloggio su due piani collegati da una scala interna;

Tipologie a 2 piani alti (h = 7 mt)

Rappresenta tre diverse tipologie indicate nelle tavole di progetto come

- E4.1: composta da locali per servizi al piano terra e da 4 alloggi al 1° piano;
- E4.2: composta da locali per servizi al piano terra e da 4 alloggi al 1° piano;
- E6.1: composta da locali per servizi al piano terra e da 2 alloggi al 1° piano;

Tipologie a 3 piani (h = 9 mt)

Rappresenta tre diverse tipologie di tipo misto residenziale o studi, indicate nelle tavole di progetto come

- E1.1: composto da 9 alloggi di cui 3 al piano terra, 3 al primo piano e 3 al secondo piano, collegati tra loro dal corpo scale; l'edificio è dotato di uno spazio condominiale al piano terra;
- E1.2: composta da 4 alloggi al 1° piano e da 4 alloggi al 2° piano;
- E1.3: composto da 12 alloggi di cui 4 al piano terra, 4 al primo piano e 4 al secondo piano, collegati tra loro dal corpo scale; planimetricamente l'edificio ha una configurazione a forma di "W";
- E2.1: composto da 6 alloggi di cui 2 al piano terra, 2 al primo piano e 2 al secondo piano, collegati tra loro dal corpo scale;
- E3: composta da 2 alloggi al 1° piano e da 2 alloggi al 2° piano;

Tutti gli alloggi ed i locali sono di diversa metratura.

Tipologia ad unico piano

Si tratta dell'unico edificio esistente. Il PLC ne prevede la manutenzione, il risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.
ES: edificio composto da diversi locali dismessi al piano terra;

Tipologia a 2 piani di attrezzature commerciali

Rappresenta una soluzione su tre livelli, di cui due fuori terra per le attrezzature commerciali e uffici ed uno interrato per i parcheggi. Piante dello studio compositivo e tipologico indicato nelle tavole di progetto come:

- D: edificio composto da locali commerciali e supermercato al piano terra, da palestra, sala eventi e bar al 1° piano;

8. LE RETI INFRASTRUTTURALI

La presenza dei binari ferroviari rende difficoltoso l'allaccio ad alcune reti, soprattutto acqua e fognatura nera, presenti al di là dei binari, ma anche la fognatura bianca, che, seppur assente, funziona, preferibilmente, per gravità come la fognatura nera. Peraltro, l'orografia consiglia di recapitare gli scarichi fognanti a valle, in considerazione del fatto che gli impianti fognanti con recapito a monte risultano meno efficienti in quanto, per il loro funzionamento, dovrebbero essere muniti di impianto di sollevamento, che com'è noto è soggetto a possibili frequenti disservizi. Va inoltre considerato che la viabilità principale prevista dal PRG per l'ambito interessato dai Comparti R1, R2a, R2b, R3b ed R11 (così denominati dal P.P.A. 2011-2015, che li ha inclusi nel primo quinquennio di programmazione) assegna un ruolo primario all'arteria di spina ubicata al centro del predetto ambito, con sviluppo longitudinale parallelo a Via Sannicola (SP 52); questa importante strada di PRG ha un andamento orografico in costante discesa, dal comparto R2a fino a Via Brescia, e si presta benissimo a contenere le reti infrastrutturali di spina, ove convogliare le reti fognanti degli insediamenti ad essa adiacenti. Infatti, tale arteria di spina, serve il margine nordovest del comparto R2a su cui lo stesso si attesta; su detto asse stradale convergono le strade previste dal presente PLC. La soluzione che qui si ipotizza è quella di ubicare gli allacci alle reti di che trattasi in corrispondenza dei punti d'innesto tra il predetto asse longitudinale previsto dal PRG e le due strade previste dal PLC. Pertanto, si prevede di realizzare le reti all'interno del Comparto R2a e, successivamente alla realizzazione delle reti da parte dei proprietari degli altri comparti sopra indicati, provvedere agli allacciamenti. Allo stato attuale, poiché i progetti dei piani di lottizzazione relativi agli altri comparti sono ancora in corso di redazione, non è possibile definire con esattezza oneri e costi relativi a detti allacci: gli stessi verranno concordati con i proprietari di detti comparti e la onerosità da attribuire ai proprietari del comparto R2a verrà concordata sulla base dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione degli altri comparti. Pertanto, in questa di fase di pianificazione urbanistica e di progettazione schematica delle urbanizzazioni primarie, vengono indicati i possibili punti di allaccio, mentre le soluzioni tecniche per gli allacci ed i punti di allaccio verranno fissate con gli Enti in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, a carico ed a cura dei lottizzanti, nella fase di attuazione della convenzione. Qualora gli allacci della fognatura nera sull'asse di spina dell'ambito interessato dai Comparti R1, R2a, R2b, R3b ed R11 non si dovessero concretizzare, occorrerà prevedere pozzi neri a tenuta stagna, la cui esatta ubicazione e consistenza è indicata in Tav. 5.2 del presente PLC, nel rispetto dei caratteri idrogeologici dell'area e delle norme vigenti in materia. Nella Convenzione del presente PLC è inoltre previsto l'obbligo della realizzazione degli allacci a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire.

8.a) Rete idrica e fognatura nera

Dopo i primi contatti con gli uffici AQP sono stati individuati i possibili allacci all'acqua e alla fognatura nera, localizzati su Via Scalelle, più distanti, e su Via Sannicola, a valle dell'intervento e meno distanti. Un altro possibile punto di allaccio si trova su Via Brescia. Il presente PLC prevede l'allaccio all'acqua e alla fognatura nera su Via Brescia, attraverso il viale principale di smistamento, previsto dal PRG, che attraversa i Comparti R1, R3b, R2a, R2b e raggiunge il perimetro settentrionale del Comparto R11. In alternativa, in sede di

redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, saranno esaminati eventuali siti alternativi di allaccio su via Brescia, Via Scalelle, Via Agrigento, o sulla SP 52 in corrispondenza dell' **I.I.S.S. "A. Vespucci".**

Qualora gli allacci della fognatura nera non si dovessero concretizzare, occorrerà prevedere il deposito temporaneo in pozzi neri a tenuta stagna. Il presente PLC ha previsto l'esatta ubicazione e consistenza degli eventuali pozzi neri a tenuta stagna, in Tav. 5.2, nel rispetto dei caratteri idrogeologici dell'area e delle norme vigenti in materia. Nella Convenzione del presente PLC è previsto l'obbligo della realizzazione degli allacci a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire.

8.b) Fognatura bianca

Verrà realizzata la rete di fognatura bianca e, qualora non dovesse essere possibile allacciarsi alla rete pubblica, oggi inesistente, verranno realizzate anche le opere terminali all'interno di due aree pubbliche previste nel comparto d'intervento. Le caratteristiche delle eventuali opere terminali saranno studiate in sede di redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, tuttavia, in questa fase di progettazione schematica preliminare, si prevede un sistema di subirrigazione e un sistema per la realizzazione di bacini di accumulo e di drenaggio tipo "drening" nell'area a parcheggi pubblici. Nei lotti edificatori e nelle aree a verde pubblico si prevede la permeabilità del suolo, necessaria per il rimpinguamento delle falde e per contrastare il fenomeno della subsidenza dei suoli, che si concretizza nel realizzare tutti i percorsi in betonella su sabbia e nel realizzare giardini a verde permeabile in profondità. Il presente PLC prevede l'allaccio alla fognatura bianca su Via Brescia, attraverso il viale principale di smistamento, previsto dal PRG, che attraversa i Comparti R1, R3b, e raggiunge il perimetro settentrionale dei Comparti R2a ed R2b.

8.c) Rete elettrica

La rete elettrica è già presente nel comparto, tuttavia, molto probabilmente, sarà necessario prevedere una cabina di trasformazione da localizzare in un'area pubblica.

8.d) Rete telefonica

La rete telefonica è già presente.

8.e) Rete gas metano

Ai fini dell'allaccio alla rete gas metano, dopo i primi contatti con la società erogatrice, è stato effettuato un sopralluogo congiunto che ha confermato la presenza della rete gas metano sia su Via Scalelle (anche al di là dei binari, a monte del comparto R2a), sia su Via Sannicola. Il presente PLC prevede, in questa fase, l'allaccio alla rete gas a monte dei binari ferroviari. In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria saranno valutati altri possibili punti di allaccio, eventualmente meno onerosi, tra cui l'allaccio su Via Brescia, attraverso il viale principale di smistamento, previsto dal PRG, che attraversa i Comparti R1, R3b, e raggiunge il perimetro settentrionale dei Comparti R2a, R2b.

9. LOTTI EDIFICATORI

In figura 8 è riportata la ripartizione dei lotti edificatori divisi in tre zone: lotti destinati all'edilizia residenziale di nuovo insediamento, quelli destinati all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e quelli destinati alle attività non residenziali. Il presente PLC, per le Zone C2 e C3, ha previsto il 40%, della volumetria complessiva dell'edilizia di nuovo insediamento, destinato all'edilizia residenziale pubblica (ERP) ed oltre il 60%, della volumetria afferente da PPA, destinato alle residenze private. Tabelle 4, 5°, 5B, 7, 9.

10. STANDARD URBANISTICI

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG stabiliscono, all'art. 8, che:

"Per l'attuazione degli standard urbanistici nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono individuate i comparti di minimo intervento per gli strumenti esecutivi ai sensi del punto 2/f dell'art.15 della L.R. n°56/'80, aventi come finalità quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del P.R.G.. Pertanto nell'ambito di ogni comparto gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni e quelli relativi all'acquisizione delle aree destinate alle infrastrutture, ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico devono essere reperibile in rapporto alle superfici utili realizzabili, secondo le diverse destinazioni previste.

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore ai predetti standard medi in rapporto agli abitanti insediabili o alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standard medi prescritti.

Nei caso inverso, le maggiori superfici saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi.

In relazione a particolari situazioni dello stato di fatto ovvero quando ricorrano le condizioni per una migliore realizzazione delle previsioni del P.R.G., e consentito che lo strumento di attuazione possa prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G. nell'ambito del relativo comparto d'intervento unitario, fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonchè dei rapporti percentuali indicati per lo stesso, oltre che delle classificazioni di zona ivi previste dalle medesime tavole di P.R.G.."

In sostanza, il PRG ha provveduto a localizzare le aree a standard secondo logiche territoriali che prescindono dalla suddivisione in comparti del territorio da trasformare. In particolare, il "quartiere" di nuova previsione composto dai comparti R1, R2a, R2b, R3b, R11, è stato pianificato dal PRG nel suo insieme; pertanto, in alcuni comparti (vedi figura 2) le aree a standards hanno superficie superiore rispetto allo standard medio di PRG (comparti R1, R3b), in altri comparti hanno superficie inferiore o nulla. Per il comparto oggetto del presente PLC, il PRG ha previsto aree a standard, prevede aree destinate a parcheggio e verde pubblico.

Si ritiene opportuno garantire una dotazione di aree a standard di superficie non inferiore a quelle prescritte dal DM 1444/68 (18 mq/ab), garantendo il raggiungimento dello standard di PRG pari a 27 mq/ab, come risulta dalla seguente tabella di verifica delle aree a standard del PLC. Le aree a standard di piano risultano maggiori per mq. 82,50. (Tabella 3).

11. STUDI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI

Il PLC ha dovuto valutare numerose problematiche, cercando di adottare le soluzioni migliori. La natura estensiva dell'intervento è riassunta nel valore dell'indice di densità territoriale, pari a 1,00 mc/mq. Vi sono, poi, problematiche dovute alle caratteristiche del sito, con particolare riguardo alla preesistenza di fabbricati esistenti destinati ad abitazioni e circondati dalle aree di pertinenza dotate di impianti arborei che si intendono conservare (inglobandone una parte nelle aree pubbliche), e problematiche dovute alle prescrizioni urbanistiche del PRG, con particolare riguardo alle tipologie edilizie e alle norme in materia di distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati. Queste problematiche hanno determinato una certa rigidità riguardo la localizzazione dei fabbricati e la distribuzione degli alloggi al loro interno. La presenza della rete ferroviaria FSE a sud comporta ulteriori arretramenti dei fabbricati di piano. Pertanto, la soluzione adottata dal PLC cerca di mediare tra i problemi derivanti da basse densità insediative -che comportano problemi di natura ambientale (spreco di suolo e difficoltà nella programmazione di sistemi di trasporto pubblico competitivi con il trasporto privato), sociale (inaccessibilità alle fasce di utenza di reddito più basso a causa della lievitazione dei prezzi degli immobili associata all'elevata incidenza del costo dei suoli), economica (costi di urbanizzazione elevati sopportati dai promotori dell'iniziativa e ancor più elevati costi di manutenzione e gestione delle infrastrutture e servizi posti a carico della collettività)- e i problemi connessi alla fattibilità economica dell'iniziativa.

Sulla base di queste premesse, si è stabilito che, a causa:

- delle basse densità edilizie fissate dal PRG (1,00 mc/mq);
- dei distacchi significativi dalle strade (10 m) e dai confini (5 m) fissati dal PRG;
- della necessità di conservare l'impianto arboreo principale, localizzato nelle aree destinate a verde pubblico;
- della conseguente localizzazione dei fabbricati di progetto nelle aree meno densamente interessate dalla presenza di alberature importanti;
- della fattibilità economica dell'iniziativa (contenimento dei costi per le urbanizzazioni; costo e dimensione degli alloggi allineati alla domanda);

Sono state realizzate tre sezioni, due trasversali ed una longitudinale lungo le strade di progetto principali, riferite alle quote altimetriche, al fine di valutare gli impatti delle trasformazioni. A tale scopo è stata predisposta la Tav. 06.b - Studi compositivi e tipologici: Sezioni e Profili. Specificazioni in ordine all'arredo urbano.

12. **CARATTERISTICHE VEGETAZIONALI**

E' stato affidato l'incarico per la redazione di un apposito studio specialistico, redatto dal Dott. Agr. Ludovico Maglie e allegato al presente PLC, che fornisce tutti i chiarimenti necessari riguardo la vegetazione esistente.

Fig. 10: Stato di fatto – Piantumazioni esistenti

Lo studio (figura 10) del Dott. Maglie definisce l'essenza delle specie arboree ed arbustive più significative esistenti (vedi PLC Tav. 11 – Indicazione delle piantumazioni esistenti), specificando che:

- erano presenti numerosi ulivi monumentali ora completamente disseccati dalla Xylella;
- per tutti gli alberi di olivo disseccati è previsto lo svellimento ed il trapianto di specie resistenti alla Xylella o altre specie arboree autoctone;
- i piccoli agrumeti esistenti, da considerare "a fine ciclo" per l'età, versano in condizioni fitosanitarie precarie dovute essenzialmente alla scarsità di luce e alla competizione edafica instaurata con le altre specie che lo circondano; la pagina superiore delle foglie è ricoperta da una patina nerastra e fuliginosa (si tratta di funghi denominati "fumaggine") che ostacola i processi di fotosintesi determinando il deperimento della pianta che è destinata a soccombere. In tali casi, la buona pratica agricola prevede lo svellimento degli agrumi e, ove dovesse risultare indispensabile

nell'ordinamento produttivo aziendale, il successivo reimpianto in un sito idoneo e certamente diverso da quello attuale.

- con ogni probabilità, in sede di esecuzione dei lavori, sarà possibile tener conto dell'effettiva posizione delle piante al netto della tolleranza dei rilievi e quindi decidere, ad esempio, di salvare un esemplare interrompendo la muratura di divisione dei lotti o spostando l'entrata carraia, o modificando parzialmente l'andamento del muro di confine.

Lo studio agronomico giunge alle seguenti conclusioni:

"Gli oliveti, frammisti ad essenze fruttifere e ornamentali occupano parte della superficie del comparto con impianti a sesto irregolare e rado, alternandosi ad aree sative o comunque libere da vegetazione arborea ed arbustiva.

La vegetazione, anche se in parte ascrivibile a quella delle colture agrarie, di fatto è mantenuta dai proprietari al solo scopo di preservare gli immobili dal degrado, così come è spesso riscontrabile nelle zone ai margini tra città e campagna e nel vano tentativo di salvare gli ulivi dalla Xylella.

Gli olivi possono essere spostati all'interno del comparto; quelli completamente secchi potranno essere espiantati e, in parte, sostituiti con altri di varietà tolleranti alla Xylella o con altre specie arboree autoctone.

L'abbattimento e/o lo spostamento delle altre essenze arboree all'interno del comparto saranno assolutamente ininfluenti riguardo all'efficienza dei cicli ecologici che, nella peggiore delle ipotesi, rimarrà invariata rispetto a quella attuale.

La sostituzione degli olivi attaccati dalla Xylella ed ormai quasi completamente secchi con altri di cultivar tolleranti o con specie differenti ed autoctone da impiantare in spazi diversi del medesimo comparto rappresenta in sé un'adeguata misura di mitigazione e compensazione dell'intervento in progetto."

Si rimanda ai paragrafi successivi la descrizione delle modalità di adeguamento del progetto di PLC alle prescrizioni di tutela impartite.

13. LINEA FERROVIARIA

Per quanto riguarda la richiesta, inoltrata dal Comune alle Ferrovie del Sud Est, di messa in sicurezza del muro di confine della linea ferroviaria, che risulta attualmente costituito da un bassissimo muro a secco in parte diruto, le FSE hanno risposto che spetta ai lottizzanti provvedervi.

Non si ritiene necessario, in considerazione della vicinanza alla rete ferroviaria, predisporre una Verifica dell'impatto acustico, in considerazione della distanza non inferiore a trenta metri dei fabbricati di piano dai binari, della presenza di barriere acustiche vegetali e della possibilità di incrementarne la consistenza anche nelle due aree pubbliche previste a sud.

14. NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DEL PLC

Poiché l'indice di fabbricabilità fondiaria non è uguale per tutti i lotti, i parametri di attuazione della lottizzazione dovranno ritenersi prescrittivi. Tale obbligo viene richiamato nelle Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del PLC (Tav. 08, art. 3).

15. SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione è stato modificato laddove definisce la monetizzazione delle aree a standard (art. 3) e laddove specifica che i parametri di attuazione della lottizzazione, dovranno ritenersi prescrittivi a causa dell'IFF disomogeneo (art. 9).

16. STUDIO IDRO-GEO-MORFOLOGICO E DI CARATTERIZZAZIONE SISMICA

Lo studio geo-idro-morfologico e tecnico di verifica e compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale è stato affidato al Dott. Geol. Marcello De Donatis e allegato al presente PLC. In particolare, la relazione di compatibilità geomorfologica e sismica, giunge alle seguenti conclusioni:

- litologicamente affiorano dei depositi calcareniti pleistoceniche e dunari olocenici;
- geomorfologicamente, l'area è posizionata alle falde di un alto morfologico ad una quota topografica variabile di circa15 metri s.l.m., con una morfologia pianeggiante, dolcemente degradante verso nord, in direzione del mare;
- idrologicamente l'area è priva di un reticolo idrografico, data la natura stessa delle formazioni affioranti nell'area, permeabili per porosità;
- idrogeologicamente si rinvengono due acquiferi: la falda "profonda", presente ad oltre 10 metri di profondità e quella "superficiale" contenuta nei depositi sabbiosi e sostenuta alla base da livelli limoso-argillosi ad essi intercalati, rilevata a circa 6.00 metri dal p.c.;
- idrogeologicamente nell'area di studio non è censito alcun orlo di terrazzo morfologico o emergenza morfologica o idrogeologica; quello più vicino si trova a sud dell'area in esame ad oltre 150 metri;
- l'area in esame non rientra in alcuna di quelle perimetrate dal PAI;
- dalla cartografia del Piano di Tutela delle Acque è emerso che sull'area indagata non è presente il vincolo di protezione speciale idrogeologica;
- dalle indagini geognostiche è stata ricostruita la successione stratigrafica dei primi metri, sono stati caratterizzati meccanicamente i litotipi investigati ed è stata individuata la categoria sismica del suolo di fondazione;
- la successione litostratigrafica dell'area è data da 0.40-1.00 metri di terreno vegetale cui segue una sabbia con intercalati livelli concrezionati, cementati;
- avendo calcolato con l'indagine sismica passiva un valore di Vs30 di 345 m/sec, il suolo di fondazione rientra nella categoria C con valori di Vs30 compresi tra 180 e 360 m/sec; la litologia risulta perciò costituita da depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti.

Per ciò che concerne le indagini geognostiche esse hanno mirato ad una caratterizzazione dell'area dal punto di vista sismico e meccanico, in via preliminare, utili ai fini del calcolo della capacità portante. Si consiglia in fase di edificazione, come richiesto dal D.M. 14.01.2008, di eseguire delle indagini puntuali.

17. PARERE PAESAGGISTICO

17.1. Premessa

Con DELIBERAZIONE n. 176 del 16 febbraio 2015, la GIUNTA REGIONALE ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR).
L'impostazione del PPTR risponde alle volontà di affrontare e superare i diversi limiti maturati nell'attuazione del PUTT/P.

FINALITÀ:
1. Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.R.7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica". Esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio.
2. Il PPTR persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia, in attuazione dell'art. 1 della L.R.7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni (di seguito denominato Codice), nonchè in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione, e conformemente ai principi di cui all'articolo 9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio adottata a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata con L. 9 gennaio 2006, n. 14.
3. Il PPTR persegue, in particolare, la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico autosostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, anche attraverso la conservazione ed il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale, culturale e ambientale, la tutela della biodiversità, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati, coerenti e rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.
4. Le finalità perseguite dal PPTR sono ulteriormente declinate negli obiettivi generali e specifici di cui al Capo I del Titolo IV che disciplina lo "Scenario strategico".

CONTENUTI:
1. Il PPTR, in attuazione della intesa interistituzionale sottoscritta ai sensi dell'art. 143, comma 2 del Codice, disciplina l'intero territorio regionale e concerne tutti i paesaggi di Puglia, non solo quelli che possono essere considerati eccezionali, ma altresì i paesaggi della vita quotidiana e quelli degradati.
2. Esso ne riconosce le caratteristiche paesaggistiche, gli aspetti ed i caratteri peculiari derivanti dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni e ne delimita i relativi ambiti ai sensi dell'art. 135 del Codice.
3. In particolare il PPTR comprende, conformemente alle disposizioni del Codice:
a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse
dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla

identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 138, comma 1, del Codice;
c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
d) la individuazione degli ulteriori contesti paesaggistici, da ora in poi denominati ulteriori contesti, diversi da quelli indicati all'art. 134 del Codice, sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
e) l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il PPTR detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;
f) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;
g) la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate, perimetrate ai sensi dell'art. 93, nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice;
h) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
i) le linee-guida prioritarie per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione di aree regionali, indicandone gli strumenti di attuazione, comprese le misure incentivanti;
l) le misure di coordinamento con gli strumenti di pianificazione territoriale e di settore, nonché con gli altri piani, programmi e progetti nazionali e regionali di sviluppo economico.

STRUMENTI DI CONTROLLO PREVENTIVO
1. Ai fini del controllo preventivo in ordine al rispetto delle presenti norme ed alla conformità degli interventi con gli obiettivi di tutela sopra descritti, sono disciplinati i seguenti strumenti:
a) L'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice, relativamente ai beni paesaggistici come individuati al precedente art. 38 co. 2;
b) L'accertamento di compatibilità paesaggistica, ossia quella procedura tesa ad acclarare la compatibilità con le norme e gli obiettivi del Piano degli interventi:
b.1) che comportino modifica dello stato dei luoghi negli ulteriori contesti come individuati nell'art. 38 co. 3.1;
b.2) che comportino rilevante trasformazione del paesaggio ovunque siano localizzate.
Sono considerati interventi di rilevante trasformazione ai fini dell'applicazione della procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, tutti gli interventi assoggettati dalla normativa nazionale e regionale vigente a procedura di VIA nonché a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale o provinciale se l'autorità competente ne dispone l'assoggettamento a VIA.
2. I provvedimenti di cui al comma 1 relativi ad interventi assoggettati anche alle procedure di VIA o di verifica di assoggettabilità a VIA sono rilasciati all'interno degli stessi procedimenti nei termini da questi previsti. Le Autorità competenti adottano idonee misure di coordinamento anche attraverso l'indizione di Conferenze di Servizi.
3. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica e ad accertamento di compatibilità paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del Codice.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Ai sensi dell'art. 146, comma 1, del Codice i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni paesaggistici come individuati all'art. 134 del Codice non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. Gli interventi che comportino modificazione dello stato dei luoghi sui beni paesaggistici, fatti salvi gli interventi espressamente esclusi a norma di legge, sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica prevista dal Codice rilasciata nel rispetto delle relative procedure.
3. Si applicano le esclusioni di cui all'art. 142 co. 2 e 3 del Codice.
4. Per gli interventi di lieve entità si applicano le norme di cui al D.P.R.9/7/2010 n. 139 e s.m.i.
5. Al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione competente verifica la conformità e la compatibilità dell'intervento rispetto alle disposizioni normative del PPTR, ivi comprese quelle di cui all'art. 37 delle presenti norme ed alla specifica disciplina di cui all'art. 140, comma 2, del Codice.
6. Nelle aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi a beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134 del Codice si applicano tutte le specifiche discipline di tutela, se compatibili. In caso di contrasto prevale la più restrittiva.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. L'accertamento di compatibilità paesaggistica ha ad oggetto la verifica della compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e gli obiettivi tutti del PPTR e dei piani locali adeguati al PPTR ove vigenti. Con riferimento agli interventi di rilevante trasformazione del paesaggio di cui all'art. 89 co. 1 lett. b2, oggetto dell'accertamento è anche la verifica del rispetto della normativa d'uso di cui alla sezione C2 delle schede d'ambito.
2. Autorità competente ai fini dell'esperimento della procedura e del rilascio del relativo provvedimento conclusivo è la Regione o, analogamente con quanto previsto in materia di autorizzazione paesaggistica, gli Enti da essa delegati a norma della L.R.n. 20 del 7 ottobre 2009.
3. I progetti per i quali si richiede l'accertamento della compatibilità paesaggistica devono essere corredati dalla Relazione paesaggistica di cui all'art. 92.
4. Il provvedimento di accertamento di compatibilità è rilasciato entro 60 giorni dal ricevimento della relativa istanza. Esso ha valore di parere obbligatorio e vincolante, è atto autonomo e presupposto al rilascio del titolo legittimante l'intervento urbanistico-edilizio.
5. Per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area interessati possono ottenere il provvedimento in sanatoria qualora gli interventi risultino conformi alle norme del presente Piano, oltre che agli strumenti di governo del territorio, sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Per gli interventi non conformi e per quelli di rilevante trasformazione di cui all'art. 89, comma 1, lett. b2, si applica l'art. 167 co. 1 del Codice.
6. L'accertamento di compatibilità paesaggistica ha validità per cinque anni decorrenti dalla data della pronuncia e resta efficace fino al completamento delle opere così come autorizzate.
7. L'esito dell'accertamento, unitamente alla documentazione progettuale utile alla valutazione paesaggistica dell'intervento da realizzare, è tempestivamente trasmesso telematicamente dall'Amministrazione procedente alla Regione ai fini dell'esercizio del

potere di vigilanza, controllo e del monitoraggio, secondo le modalità previste per l'autorizzazione paesaggistica delegata e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo.
8. Per tutte le aree interessate da ulteriori contesti (non oggetto di specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 138, 139, 140, 141 e 157 del Codice), fatte salve le diverse e specifiche discipline di settore, laddove gli strumenti urbanistici siano adeguati al PPTR la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale.
9. Nelle more dell'adeguamento di cui all'art. 97 l'accertamento non va richiesto per gli interventi ricadenti nei "territori costruiti " di cui all'art 1.03 commi 5 e 6 delle NTA del PUTT/P; non è comunque richiesto nelle aree di cui all'art. 142 commi 2 e 3 del Codice.
10. Per gli interventi assoggettati tanto al regime dell'Autorizzazione quanto a quello dell'Accertamento di cui al presente articolo, l'autorità competente rilascia la sola Autorizzazione paesaggistica che deve recare in sé gli elementi di valutazione previsti per l'accertamento di compatibilità paesaggistica; quest'ultimo sarà pertanto contenuto nell'unico provvedimento autorizzatorio.
11. Sono esentati dalla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica gli interventi ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi già muniti del parere di compatibilità di cui all'art.96, laddove il dettaglio delle previsioni di Piano e della relativa progettazione abbia consentito già a monte di effettuare la verifica della compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e gli obiettivi tutti del PPTR e ciò sia esplicitato nel suddetto parere.
12. Sono altresì esentati dalla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, oltre agli interventi non soggetti ad autorizzazione ai sensi del Codice, gli interventi (non oggetto di specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 138, 139, 140, 141 e 157 del Codice) che prevedano esclusivamente, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso, nonché in conformità alle Linee guida pertinenti:
- il collocamento entro terra di tubazioni di reti infrastrutturali, con ripristino dello stato dei luoghi e senza opere edilizie fuori terra;
- opere e interventi a carattere temporaneo (non superiore ad una stagione oppure, se connessi con la realizzazione di un'opera autorizzata, per la durata di realizzazione dell'opera) con garantito ripristino dello stato dei luoghi;
- nel rispetto della disciplina di tutela dei beni di cui alla parte II del Codice:
• l'ampliamento delle abitazioni rurali esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici e di medesime caratteristiche tipologiche e tecnologiche, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, per una sola volta;
• gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti previsti dai vigenti atti di governo del territorio.

13. Per gli interventi di lieve entità di cui al D.P.R.9/7/2010 n. 139 e s.m.i., si applicano le norme di semplificazione documentale di cui all'art. 2 del medesimo decreto.

REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITÀ

1. Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere realizzate in deroga alle prescrizioni previste dal Titolo VI delle presenti norme per i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti, purché in sede di autorizzazione paesaggistica o in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica si verifichi che dette opere siano comunque compatibili con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 37 e non abbiano alternative localizzative e/o progettuali. Il rilascio del provvedimento di deroga è sempre di competenza della Regione.

2. Per le opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, per le quali sia richiesta l'autorizzazione paesaggistica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 147 del Codice.
3. Sono comunque consentiti gli interventi in via d'urgenza per la difesa del suolo e la protezione civile, eseguiti nel rispetto della L. n. 225 del 24 febbraio 1992 e della specifica normativa regionale in materia. Per le suddette opere, realizzate d'urgenza, superati i motivi che ne hanno giustificato l'esecuzione devono essere previsti il ripristino dello stato dei luoghi ovvero adeguati interventi di riqualificazione e recupero delle caratteristiche paesaggistiche dei contesti.

17.2 Adempimenti propedeutici al rilascio del parere paesaggistico

I progettisti hanno predisposto i seguenti Elaborati ai fini del rilascio del parere paesaggistico:

- Relazione di compatibilità con il PPTR;
- Elaborati grafici del PPTR;
- Documentazione fotografica;
- Relazione paesaggistica.

Fig. 11: Planimetria del Piano di lottizzazione – urbanizzazioni primarie e secondarie e schemi di distribuzione delle alberature esistenti o da spostare.

PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto:
a) per l'adeguamento alle previsioni del PPTR dei vigenti piani urbanistici generali e territoriali;
b) per il controllo di compatibilità previsto dalla L.R.27 luglio 2001, n. 20;
c) per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale;
d) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ad esclusione di quelli interamente ricadenti nei "territori costruiti" di cui all'art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P. In quest'ultimo caso, qualora lo strumento urbanistico generale non si adegui al PPTR entro il termine previsto dall'art. 97, è richiesto il parere di compatibilità paesaggistica.
2. Il parere di cui al comma 1 è espresso nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R.56/1980 e dalla L.R.20/2001 su istruttoria della competente struttura organizzativa regionale, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:
a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;
c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.
3. La competenza al rilascio dei pareri di cui al comma 1 lett. d) è:
a) degli Enti delegati dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della normativa regionale vigente in materia;
b) della Regione nei casi diversi da quelli di cui al punto precedente e laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del Codice.
Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia.
4. Il procedimento di cui al co. 1 deve concludersi nel termine di 60 giorni da quando la struttura competente riceve l'istanza completa di tutti gli elementi istruttori, anche a seguito di richiesta di integrazione documentale.

Si riporta qui di seguito (figura 12) la planimetria del PLC, per la verifica e la compatibilità paesaggistica secondo le previsioni del PPTR, con la numerazione dei lotti e il dimensionamento dei lotti proposti

Fig. 12: Planimetria del PLC proposto

17.5 Previsioni del PLC

Nel dettaglio, si descrivono le previsioni progettuali del PLC:

Si è cercato di garantire la conservazione degli ulivi e delle altre formazioni arboree/arbustive esistenti, comprensive di tutte le alberature di alto fusto, in forma isolata e/o raggruppate e/o in filari, di significato paesaggistico, il cui mantenimento fa parte dell'assetto botanico-vegetazionale esistente nel contesto di riferimento e nelle aree adiacenti al comparto d'intervento e poste in continuità naturalistico-ambientale con le stesse;

Il progetto è stato elaborato, (vedi la precedente figura 11) disegnando la viabilità ed i volumi edilizi in modo da farli corrispondere nelle aree assenti di vegetazione per salvaguardare le formazioni arboree/arbustive esistenti, di significato paesaggistico, che fanno parte dell'assetto botanico-vegetazionale in continuità naturalistico ambientale con esse;

Il paesaggio agrario del contesto paesistico-ambientale di cui il comparto è parte integrante segue le linee guida del paesaggio rurale e fa riferimento al carattere autoctono delle alberature da salvaguardare, si trovano anche:

- Nelle *"Linee Guida per il recupero, la manutenzione ed il riuso dell'edilizia e dei beni rurali pugliesi"* del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – PPTR,, al capitolo *"Ambiti di Paesaggio"*, nella scheda 10. TAVOLIERE SALENTINO, si legge (pag. 31):

  " Elemento caratterizzante il paesaggio agrario è il giardino con olivi, alberi da frutto, viti e orti" ;

  Più oltre, nel paragrafo : *Opere accessorie e sistemazioni esterne* (pag. 47), si legge:*"...sarà evitato l'espianto di esemplari arborei o arbustivi, e comunque, ad ogni eventuale espianto seguirà il relativo reimpianto nelle immediate vicinanze; l'eventuale nuova piantumazione sarà realizzata con essenze autoctone provenienti da*

ecotipi locali."

- Nella scheda dell'Ambito 11 – "Salento delle Serre" a pag.28 si legge

-valorizzare attraverso la loro messa a sistema, il complesso degli spazi verdi pubblici all'interno degli insediamenti turistici, preferendo l'impiego di specie autoctone mediterranee ed includendo aree di naturalità preesistenti e lembi del paesaggio rurale ormai intercluso;

In conclusione, si è configurato il sistema viario nonché la ubicazione e conformazione dei corpi edilizi, al fine di conservare per intero la piantumazione esistente, a meno di limitati puntuali spostamenti di alcune essenze alloctone, estranee cioè al paesaggio agrario del contesto, che verranno riallocate all'interno delle aree verdi.

18. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

18.1 Premessa

La VAS, prevista dalla Direttiva 42/2001/CE, recepita dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e regolamentata dalla Circolare dell'Assessorato Regionale all'Ecologia n. 1/2008, riguarda i piani e i programmi ed ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni di uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. L'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 definisce i piani da sottoporre a VAS, mentre l'art. 12 disciplina la verifica di assoggettabilità a VAS dei piani o programmi. L'art. 12 stabilisce che, per quei piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e che non producano impatti significativi sull'ambiente, la verifica di assoggettabilità consiste nella redazione di "*un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I*". Il Rapporto Preliminare è finalizzato alla richiesta di esclusione del piano all'assoggettabilità di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 3 articolo 3 della direttiva 2001/42/CE.

I progettisti hanno predisposto il "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" ai sensi dell'art. 12 e dell'Allegato I del D.Lgs. 152/2006.

18.2 *La Verifica di Assoggettabilità a VAS effettuata dall'Autorità competente.*

L'Ufficio Vas della Regione Puglia, autorità competente per l'acquisizione dei pareri, ha delegato ai Comuni il procedimento di verifica poiché è subentrata la L.R. n. 4 del 12/02/2014, "Semplificazioni del procedimento amministrativo. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), alla legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e alla legge regionale 19 luglio 2013, n. 19 (Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico-amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)".

Allegato

Relazione sui criteri posti a base del PRG (e del suo PPA per il quinquennio 2011-2015) per il reperimento delle aree a standard nei comparti residenziali di nuova previsione e della possibilità di monetizzare la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti, con particolare riguardo al "quartiere" che comprende i comparti R1, R2, R3, R11

Relativamente alle aree di trasformazione di nuova previsione, individuate dal PRG vigente per il settore residenziale, lo stesso PRG ha utilizzato criteri disomogenei, da comparto a comparto, nel localizzare e quantificare le aree per attrezzature e servizi: la loro superficie non risulta commisurata agli abitanti insediabili nel comparto di appartenenza, con riferimento alla domanda di aree a standards per servizi di quartiere fissata in 27 mq/ab dal PRG. In alcuni comparti tali aree sono sovrabbondanti, in altri sono insufficienti, ed in alcuni, sono pari a zero. Tale disomogeneità appare essere dovuta alla volontà, dei redattori del PRG e/o dell'Amministrazione, di concentrare in poche aree -di superficie consistente (generalmente superiori ad un ettaro)- le attrezzature ed i servizi, evitandone la frammentazione in piccole aree di risulta, di fatto inutilizzabili, di solito destinate al degrado e all'abbandono. La scelta operata dal PRG, urbanisticamente corretta, quindi, dimensiona le aree a servizi di quartiere in maniera funzionalmente idonea e, per ottenere tale risultato, procede alla loro ubicazione e conformazione ponendo tali aree "a fattor comune" nell'intero ambito urbano, indipendentemente dal rispetto, per ogni singolo comparto, della pertinenza media di 27 mq/ab fissata dal PRG.
Il presente allegato viene prodotto per verificare i criteri posti a base del PRG (e del suo PPA per il quinquennio 2011-2015) relativamente al reperimento delle aree per attrezzature e servizi all'interno dei comparti residenziali di nuova previsione, con particolare riguardo al "quartiere" che comprende i comparti R1, R2, R3, R11, e che interessa circa 57 ettari.
In figura A è riprodotto uno Stralcio della Tavola 4 "Aree di intervento incluse nel PPA" del Programma Pluriennale di Attuazione del PRG per il quinquennio 2011-2015 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25 marzo 2011). Rispetto ai contenuti del PRG, il PPA introduce le seguenti modificazioni:

- suddivide in due parti (R2a e R2b) il comparto R2;
- modifica il perimetro dei comparti R1 ed R3;
- suddivide in due parti (R2a e R2b) il comparto R3;
- modifica la zonizzazione all'interno del comparto R1, probabilmente a causa della presenza del vincolo di inedificabilità per una profondità di 300 metri dalla linea di costa.

La tabella in figura B è tratta dalla Tav. 4 del PPA e riassume le caratteristiche dei comparti inseriti nel PPA. Le ultime colonne in tabella riportano la domanda di aree a standard (che non coincide con l'offerta).

I precitati contenuti del PPA sono sostitutivi dei contenuti del PRG, pertanto, in figura C (tabella "Caratteristiche dei comparti n° R1, R2, R3, R11 del P.P.A."), è stato effettuato il calcolo sommario delle aree a standard di quartiere previste dal PPA per il "quartiere" che comprende i comparti R1, R2, R3, R11. Tali aree a standard sono, però, comprensive della quota di aree a standard riferita al volume non residenziale in zona C4, pari ad 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda edificabile, pertanto, i valori dell'ultima colonna in tabella (standard medio ad abitante previsto dal PPA del PRG) vanno considerati validi soltanto per dimostrare che il dimensionamento del PRG è verificato nell'intero ambito urbano, indipendentemente dal rispetto, in ogni singolo comparto, della pertinenza media di 27 mq/ab fissata dal PRG. Il PRG, come ridefinito dal PPA, prevede valori medi pari a 45 mq/ab, con punte di 67 mq/ab (comparto R3b) e di 0 mq/ab (comparto R11).

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO – Fig. A - Stralcio PPA del PRG - Tav. 4 Aree di intervento incluse nel PPA

COMPARTI DI INTERVENTO SETTORE RESIDENZIALE - CENTRO URBANO
INSERITI NEL P.P.A.

COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mc/mq)	VOLUME MAX REALIZZABILE (mc)	TIPO	SUP.FONDIARIA (mq)	VOLUME AFFERENTE (mc)	INDICE FONDIARIO (mc/mq)	VOLUME RESIDENZIALE (mc)	VOLUME NON RESIDENZIALE (mc)	STANZE	ABITANTI	DOMANDA DI AREE A STANDARDS		
												STANDARDS VOLUME RESIDENZIALE (mq)	STANDARDS VOLUME NON RESIDENZIALE (mq)	SUPERFICI F1 A STANDARDS TOTALI (mq)
R1	146.600	1,18	172.640	C2	34.978	97.224	2,78	(100%) 97.224	-	972	778	21.006	-	21.006
				C4	29.461	75.416	2,56	(30%) 22.625	(70%) 52.791	226	181	4.887	12.037	16.924
R2a	100.535	1,00	100.535	C3	27.762	49.307	1,78	(100%) 49.307	-	493	394	10.638	-	20.085
				C2	12.772	22.926	1,79	(100%) 22.926	-	229	183	4.941	-	
				C4	15.935	28.302	1,78	(30%) 8.491	(70%) 19.811	85	68	1.836	2.670	
R2b	109.794	1,00	109.794	C3	30.349	54.386	1,79	(100%) 54.386	-	544	435	11.745	-	34.552
				C4	31.042	55.408	1,79	(30%) 16.622	(70%) 38.786	166	133	3.591	19.216	
R3a	52.300	0,84	43.778	C2	15.750	43.778	2,78	(100%) 43.778	-	438	350	9.450	-	9.450
R3b	127.723	1,23	156.475	C2	10.609	29.488	2,78	(100%) 29.488	-	295	236	6.372	-	6.372
				C4	49.607	126.987	2,56	(30%) 38.096	(70%) 88.891	381	305	8.235	20.267	28.502
R4	48.462	1,20	58.154	C4	26.850	58.154	2,16	(30%) 17.446	(70%) 40.708	174	139	3.753	9.281	13.034
R6	50.564	0,80	40.451	C3	27.586	40.451	1,46	(100%) 40.451	-	404	323	8.721	-	8.721
R11	30.192	0,80	24.153 (*)	C3	24.870	24.153	1,02	(100%) 24.153	-	241	193	5.211	-	5.211
TOTALI	666.170		705.980		337.571	705.980		464.993	240.987	4.648	3.718	100.386	63.471	163.857

(*) Comprensivo della volumetria esistente

ALLEGATO – Fig. B – Dati urbanistici dei comparti , secondo le previsioni del PPA del PRG

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CARATTERISTICHE DEI COMPARTI N° R1, R2, R3, R11 DEL P.P.A.								
COMPARTO	VOLUME RESIDENZIALE (mc)	ABITANTI (n°)	DOMANDA AREE A STANDARDS DI QUARTIERE VOLUME RESIDENZIALE (27 mq/ab) (mq)	VOLUME NON RESIDENZIALE (mc)	DOMANDA AREE A STANDARDS DI QUARTIERE VOLUME NON RESIDENZIALE (mq)	DOMANDA AREE A STANDARDS TOTALI (mq)	OFFERTA AREE A STANDARDS "F1" DI QUARTIERE (mq)	STANDARDS MEDIO AD ABITANTE SECONDO LA ZONIZZAZIONE PREVISTA DAL P.P.A. DEL P.R.G. (mq/ab)
R1	119.849	959	25.893	52.791	12.037	37.930	51.927	54
R2a	80.724	645	17.415	19.811	2.670	20.085	20.085	31
R2b	71.008	568	15.336	38.786	19.216	34.552	28.781	51
R3a	43.778	350	9.450	-	-	9.450	8.473	24
R3b	67.584	541	14.607	88.891	20.267	34.874	36.439	67
R11	24.153	193	5.211	-	-	5.211	-	-
	407.096	3.256	87.912	200.279	54.190	142.102	145.705	45

ALLEGATO – Fig. C – Le aree a standards nei comparti R1, R2, R3, R11, secondo le previsioni del PPA del PRG

Aggiornamento del giugno 2022

Arch. Nicolangelo BARLETTI

Arch. Vincenzo MARIELLO

DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELAZIONI COSTITUENTI IL P. di L.

- Tav. 01 – Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PRG - Tabelle
- Tav. 02 – Visure catastali
- Tav. 03 – Planimetrie di PLC ridotte alla scala delle tavole di PRG;
- Tav. 04 – Rappresentazione del PLC su mappe catastali;
- Tav. 05.1 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 05.2 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 05.3 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 06.a – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici – Suddivisione in unità minime di intervento delle aree edificabili in scala 1:200;
- Tav. 06.b – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici - Sezioni e profili in scala 1:500;
- Tav. 06.c – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici - Attrezzature commerciali, uffici e parcheggi sotterranei in scala 1:200;
- Tav. 07 – Elenchi catastali delle proprietà – Estratto originale della mappa catastale.
- Tav. 08 – Piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1:000 con curve di livello a intervalli di 1 metro e profili altimetrici nella stessa scala;
- Tav. 09 – Planimetria generale di progetto: Indicazioni delle piantumazioni esistenti in scala 1:500;
- Tav. 10 – Planimetria generale di progetto: Indicazioni ingombro e sagome degli edifici in scala 1:500;
- Tav. 11 – Planimetria di progetto quotata, in scala 1:500, da cui risultano:
    a) Le suddivisioni in lotti
    b) Le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
    c) Le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
    d) Le aree da destinare alla edificazione;
    e) Le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
- Tav. 12 – Tabella degli indici, parametri e standard urbanistici;
- Tav. 13 – Planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500, degli edifici da realizzare;
- Tav. 14 – Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del PLC;
- Tav. 15 – Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra Comune e privati
- Tav. 16 – Schema di convenzione (regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel PLC ed avente i contenuti stabiliti dall'art. 28 della LR 56/80 e dell'art. 131 del Regolamento Edilizio Comunale).
- All. A – Relazione di compatibilità con il PPTR
- All. B – Elaborati grafici del PPTR
- All. C – Rilievo fotografico dello stato di fatto su orto foto con indicazione dei punti di ripresa
- All. D – Relazione paesaggistica redatta secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. del 12.12.2005
- All. E - Istanza di parere di compatibilità paesaggistica
- All. F – Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (D.Lgs. 152/2006, art. 12)
- All. G – Relazione tecnica: Caratterizzazione agro-ecologica e vegetazionale
- All. H – Studio idro geo morfologico e sismico

-

- Elaborati su supporto informatico

Aggiornamento del gennaio 2020

I tecnici incaricati

Arch. Nicolangelo BARLETTI

Arch. Vincenzo MARIELLO