



# COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

**RELAZIONE FINANZIARIA**



**Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 20/02/2014 – VARIANTE  
AL PRG – Ditta TEMPESTA Dario** - in catasto di Gallipoli al fg. 40, p.lle 499-509-  
31-582-581-911, 912 e 913 (ex 579)-584-585-587-588-107-53-698 nonchè comproprietario delle  
p.lle 615-616-617-618-619-624-625-626

Ottobre, 2016

DITTA  
*Tempesta*

TECNICO



## PREMESSE

La presente relazione finanziaria è allegata alla richiesta di esclusione all'assoggettabilità di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 3 articolo 3 della direttiva 2001/42/CE per l'area interessata dalla VARIANTE al PRG adottata con delibera Consiglio Comunale di Gallipoli n. 11/2014, è stato elaborato con riferimento a procedure, contenuti e metodologie di cui all'art. 12 e all'allegato I del D.Lgs. 152/2006 e s.m

## VARIANTE AL PRG

La VARIANTE AL PRG vigente del Comune di GALLIPOLI, attivata con delibera Consiglio Comunale n. 11 del 20/02/2014 viene qui sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto disposto dal Regolamento Regionale N.18 del 09.10.2013, attuativo della Legge Regionale N. 44/2012, e si configura come *modifiche ai piani urbanistici comunali che riguardano piccole aree ad uso locale, come definite alla lettera 2.1. (art. 5.1 lettera c ) del citato regolamento).*

Il Sig. Dario Tempesta nato a Taviano il 6-01-1954 è proprietario delle aree distinte in catasto di Gallipoli al fg. 40, p.lle 499-509-31-582-581-911, 912 e 913 (ex 579)-584-585-587-588-107-53-698 nonché comproprietario delle p.lle 615-616-617-618-619-624-625-626; dette aree risultano tipizzate, nel PRGC approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia n. 2770 del 9.12.1976, come: *«zona a tipologia agricola»;*

IL CONSIGLIO COMUNALE, sentito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica riunita nella seduta del 18 febbraio 2014 nella quale è stato determinato: *«... che vadano accolte le osservazioni presentate e confermate le destinazioni del PRG adottato»;*

Rilevato

- che con la pubblicazione della deliberazione GR 685/2004, avvenuta in data 11/5/2010, è stato consentito ai privati di intervenire nelle scelte effettuate dalla Giunta Regionale in merito alle previsioni contenute nell'adottato PRGC;
- che nel merito delle prescrizioni della Regione Puglia (atto 685/2004) e del parere della Soprintendenza del 13 marzo 2000 questa Amministrazione ritiene che le aree in proprietà dei ricorrenti, oggetto della decisione del Presidente della Repubblica, ricadono in un ambito limitato del territorio interessato da una serie di fenomeni di edilizia che hanno compromesso il corretto assetto urbano per cui si ritiene opportuno perseguire nella predisposizione di un piano particolareggiato finalizzato al recupero urbano ed alla dotazione di standard minimi in conformità delle disposizioni di legge e delle previsioni delle zone B 25 del PRGC adottato.
- che l'estensione dell'intervento, pari a circa 1/15 della originaria estensione delle zone B25, non va ad alterare l'equilibrio della potenzialità insediabile nel territorio, atteso che, a seguito delle riduzioni di volumetrie insediabili previste dalla delibera di approvazione del PRGC nella parte non impugnata, risultano disponibili aree edificabili e a servizi in misura ampiamente idonea a *«sopportare»* la conferma parziale della zona B25;
- che, del resto, sotto il profilo paesistico, una attenta e accurata ricognizione dei luoghi da cui emerge un'intensa, disordinata e risalente attività edificatoria presente nella zona fa ritenere prevalente, rispetto a possibili obiettivi conservativi una previsione di recupero urbanistico per il tramite di apposito piano particolareggiato che consenta, accanto a limitate possibilità di nuova edificazione, una puntuale riconsiderazione in senso migliorativo dell'edilizia esistente; In sede di redazione del Piano Particolareggiato di

Recupero dovranno essere riportate tutte le preesistenze (masserie, costruzioni con pietre a secco ecc.) meritevoli di recupero e valorizzazione e nel rispetto delle previsioni del PUTT/Paesaggio.

- Che, per le restanti aree in proprietà poste tra la zona B 25 ed il mare si conferma la destinazione F 3.1, F 3.2 ed F 3.3 al fine di salvaguardare una naturalità non ancora intaccata da fenomeni di antropizzazione e/o comunque di sensibile alterazione dei luoghi.

ha deliberato:

- Fornire alla Regione Puglia, sentita la parte interessata, e per le motivazioni in premessa indicata il seguente parere sulle osservazioni poste con deliberazione della GR 685/2004 :

- per l'area in oggetto va mantenuta, rispetto al piano adottato, la destinazione B.25 *Turistico residenziale di risanamento* soggetta a piano di recupero urbanistico con le seguenti prescrizioni: la sede di redazione del Piano Particolareggiato dovranno essere riportate tutte le preesistenze (masserie, costruzioni con pietre a secco ecc.) meritevoli di recupero e valorizzazione e nel rispetto delle previsioni del PUTT/Paesaggio e il PPTR adottata;

- va inoltre mantenuta la destinazione F 3.1, F.3.2 ed F 3.3 al fine di salvaguardare una naturalità non ancora intaccata da fenomeni di antropizzazione e/o comunque di sensibile alterazione dei luoghi.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area interessata, come evidenziato nella allegata tavola di individuazione su ortofoto, si presenta pressoché pianeggiante (morfologia piatta o leggermente ondulata), ubicata a sud del territorio di Gallipoli, al confine con Comune contermini di Taviano, lungo la S.P. 215. È caratterizzata da una situazione di degrado ed abbandono, con vegetazione composta essenzialmente da essenze infestanti e si inquadra in un paesaggio estremamente frammentato, con l'area interessata da costruzioni nate in maniera spontanea e oggetto di consono edilizio e, - ai margini dell'area - sul lato ovest la fascia costiera di natura rocciosa, ad est della S.P. 215 presenze di caratterizzazioni agrarie (uliveti) a sud, strutturazioni tipicamente urbane, come le zone espansione, ormai completamente realizzate e definite in territorio di Taviano, poste al confine del territorio comunale.

## IPOTESI DI INTERVENTO

La variante al PRG vigente, oggetto del presente rapporto, è costituita dal ripristino delle previsioni del PRG adottato, che destinava le aree: in parte in zone B25 *Turistico residenziali di risanamento da assoggettare a piano di recupero urbanistico* . circa mq 27.000,00 e parte in zone F.3 *attrezzature e servizi per gli insediamenti costieri* . circa mq 26.000,00, da realizzare mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione comunale.

Demandando agli strumenti esecutivi previsti ed alle decisioni della Pubblica Amministrazione per una puntuale definizione degli interventi, allo stato è possibile ipotizzare un intervento nelle zone di B 25 di risanamento urbanistico, con definizione delle maglie degli isolati edificati/edificabili, allo stato abbozzate ed incomplete e la previsione . secondo le previsioni del PRG adottato . di una volumetria massima insediabile di circa mc 8.880,00 distribuiti per costruzioni al solo piano terra, distacchi dai confini e dalle strade, sistemazione spazi interni, come norme di piano. Mentre per le zone F.3 si manifesta la disponibilità della proprietà alle volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione delle destinazioni previste: per attrezzature civili di interesse comune . verde attrezzato e verde sportivo, secondo i parametri fissati dalle citate norme.

## QUANTIFICAZIONE INTERVENTO

Alla luce delle disposizioni del regolamento comunale per *l'istituzione, la composizione e il funzionamento della "Commissione Locale Integrata - Paesaggio-VAS –Zone Archeologiche"* (Approvato con deliberazione del C.S. n. 31 del 04/02/2016) viene quantificato il valore dell'intervento in argomento, sulla scorta delle norme del PRG adottato che, per le zone B 25, prevede una volumetria massima insediabile di circa mc 8.880,00.

La delibera C.S. n. 173 del 11/05/2016, ha fissato – per gli interventi residenziali – il costo di costruzione da applicare per l'anno 2016 in € 733 per mq di superficie convenzionale.

La superficie convenzionale rinveniente dalla volumetria massima insediabile di circa mc 8.880,00 precedentemente individuata, risulta pari a circa mq 2900, per cui il valore stimato dell'intervento in argomento, ammonta a complessivi € 2.125.700,00= duemilionicentoventicinquemilasettecento/00.

A detto valore si farà riferimento per il calcolo degli oneri istruttori del procedimento in argomento, previsti ai sensi dell'art. 10 bis della L.R.P. n° 20/2009 e s.m.i. come fissato dal citato regolamento Comunale.

IL TECNICO

