

# CITTA' DI GALLIPOLI

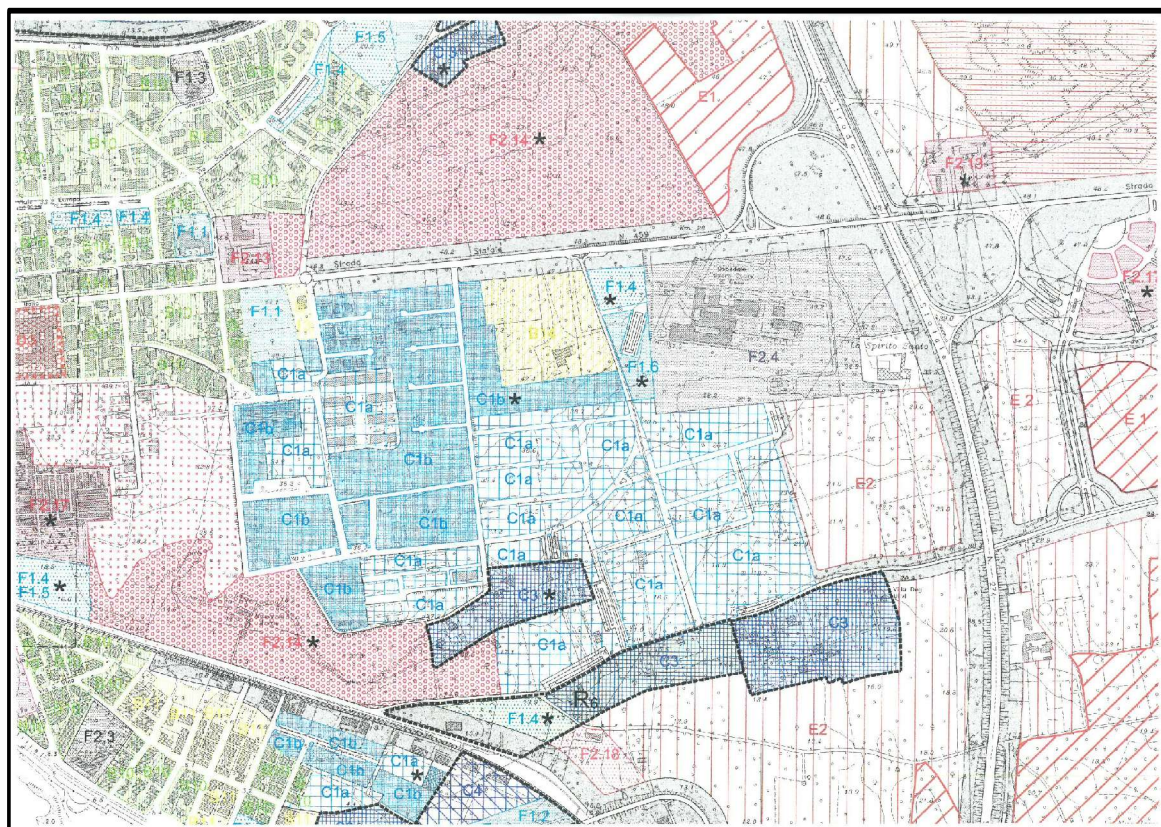
Provincia di Lecce



## PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SANTA VENARDIA"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R6



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Dott. Anna Maria Perrella

|          |                                                              |        |
|----------|--------------------------------------------------------------|--------|
| ALLEGATO | - RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA (D.P.C.M. 12.12.2005) | SCALA: |
| F        |                                                              | DATA:  |
|          |                                                              |        |

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Barbara TUNDO

Tecnico Collaboratore:

ing. Valentina NICOLARDI

**ALLEGATO D**  
**(di cui all'art. 8, comma 1, D.P.R. n. 31/2017)**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA**

**1. RICHIEDENTE <sup>(1)</sup>**

**Anna Maria Perrella nata a Roma il 10-04-1951 e residente in Gallipoli alla via Lecce n. 82, in qualità di Presistente pro tempore dell'Associazione "Consorzio Santa Vernardia"**

☒ persona fisica    ☐ società    ☐ impresa    ☐ ente

**2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO <sup>(2)</sup>:**

**Piano di Lottizzazione Convenzionato L. 56/1980 e L. 20/2001**

**3. CARATTERE DELL'INTERVENTO**

☐ temporaneo

☒ permanente

**5. DESTINAZIONE D'USO**

☒ residenziale    ☐ ricettiva/turistica    ☐ industriale/artigianale    ☐ agricolo    ☐ commerciale/direzionale

**6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA**

☐ centro o nucleo storico    ☐ area urbana    ☒ area periurbana    ☐ insediamento rurale (sparso e nucleo)

☐ area agricola    ☐ area naturale    ☐ area boscata    ☐ ambito fluviale    ☐ ambito lacustre

☐ altro .....

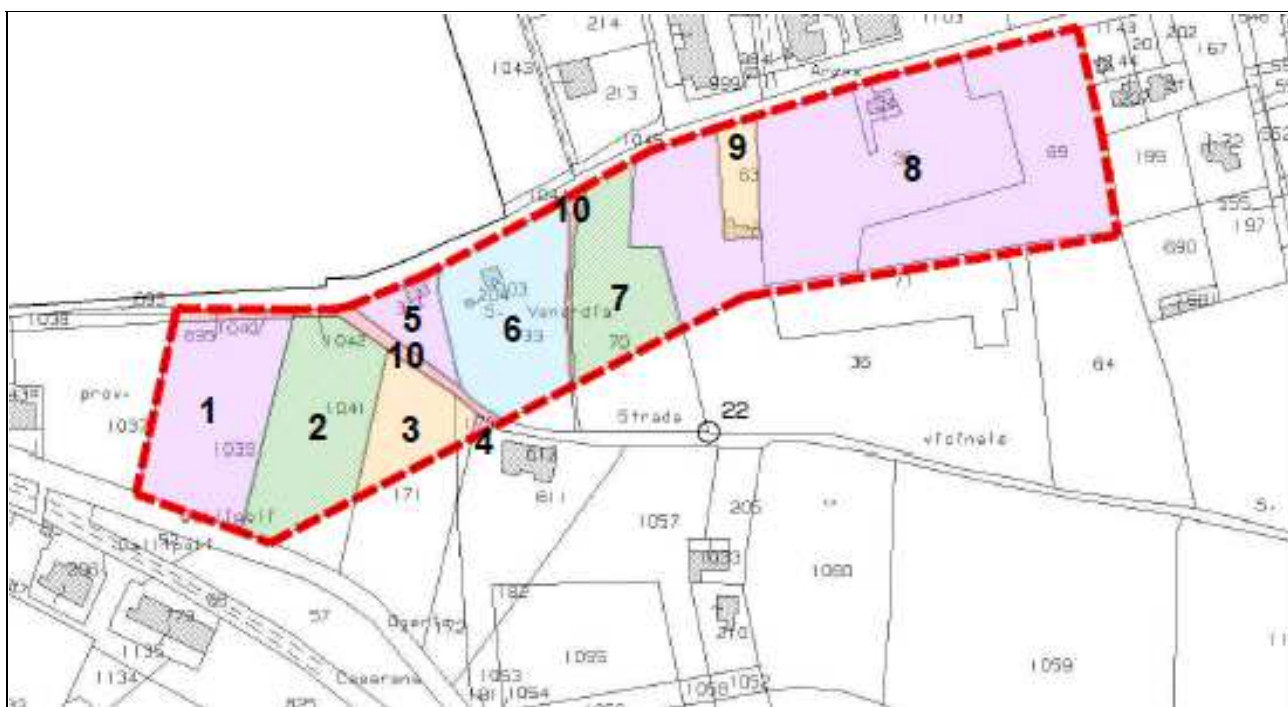
**7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

☒ pianura    ☐ versante    ☐ crinale (collinare/montano)    ☐ piana valliva (montana/collinare)

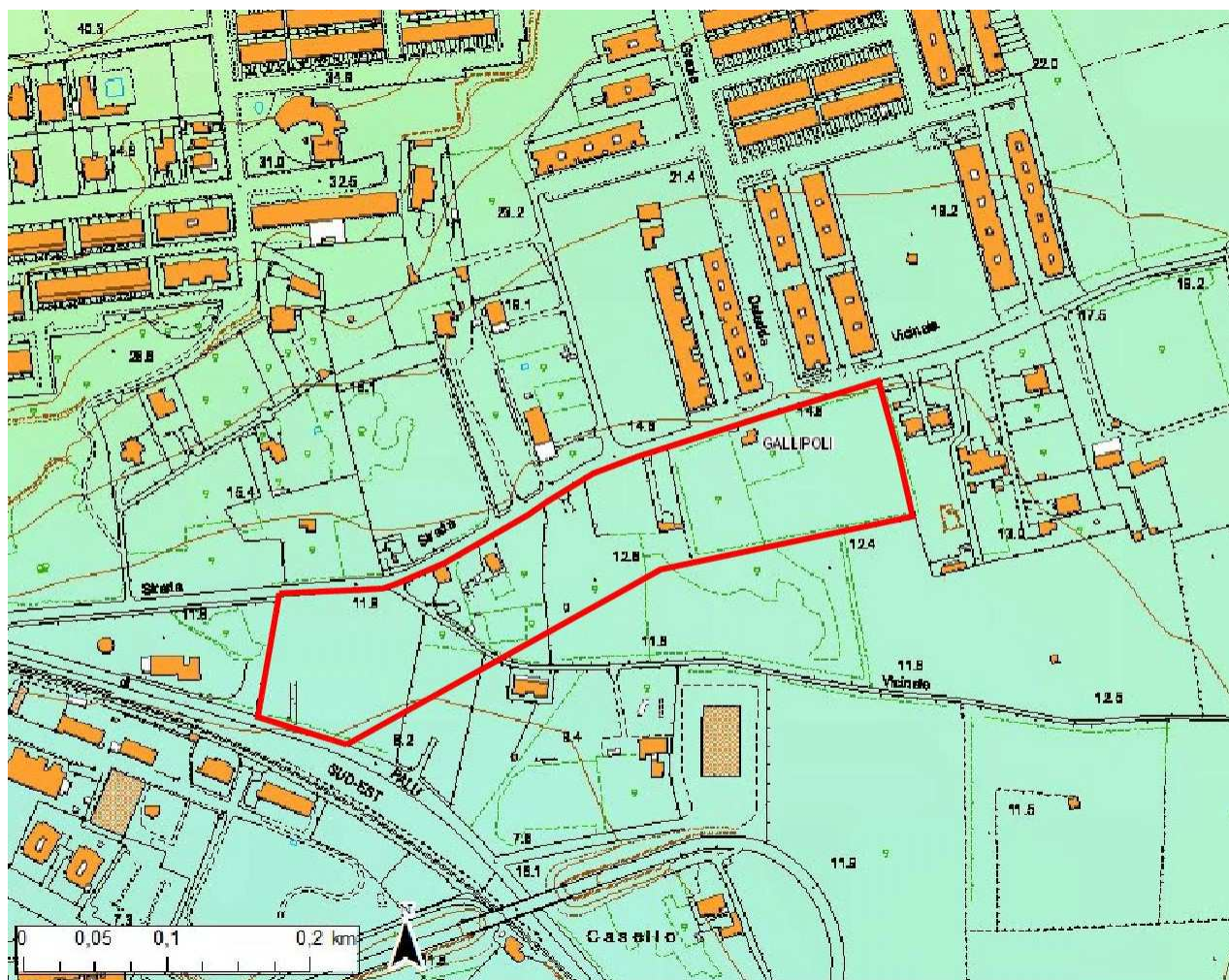
☐ altopiano/promontorio    ☐ costa (bassa/alta)    ☐ altro .....

**8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO**

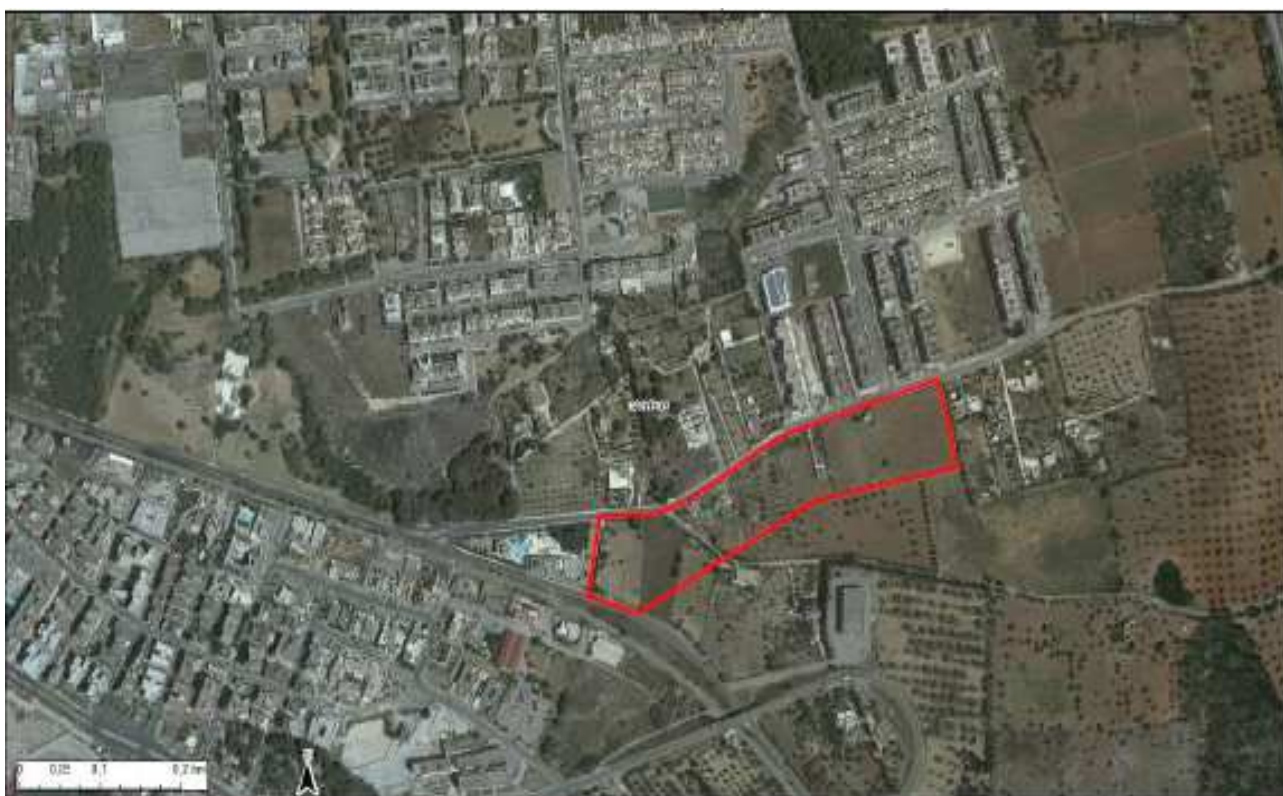
**a) estratto cartografico CATASTO/CTR/ORTOFOTO**



**PLC Comparto R6 – Estratto di mappa Foglio 16 Gallipoli**

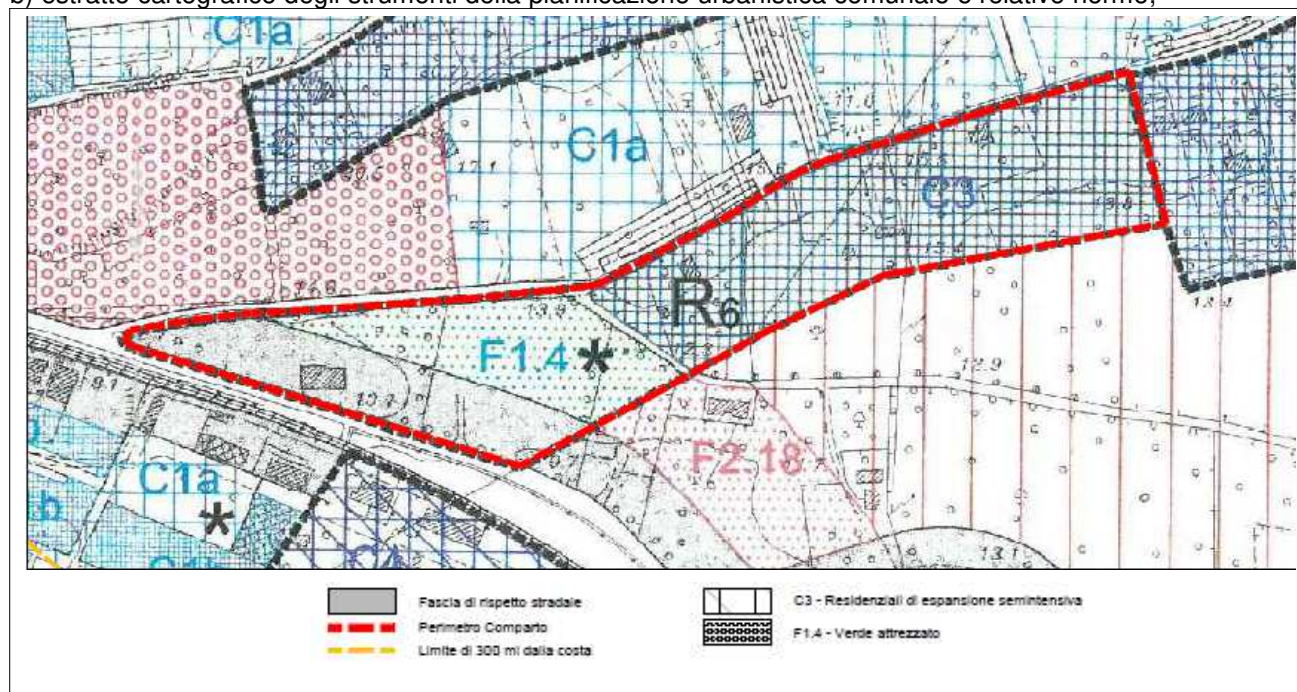


PLC Comparto R6 – Carta tecnica regionale aggiornamento 2011



PLC Comparto R6 – Ortofoto aggiornamento 2016

b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;



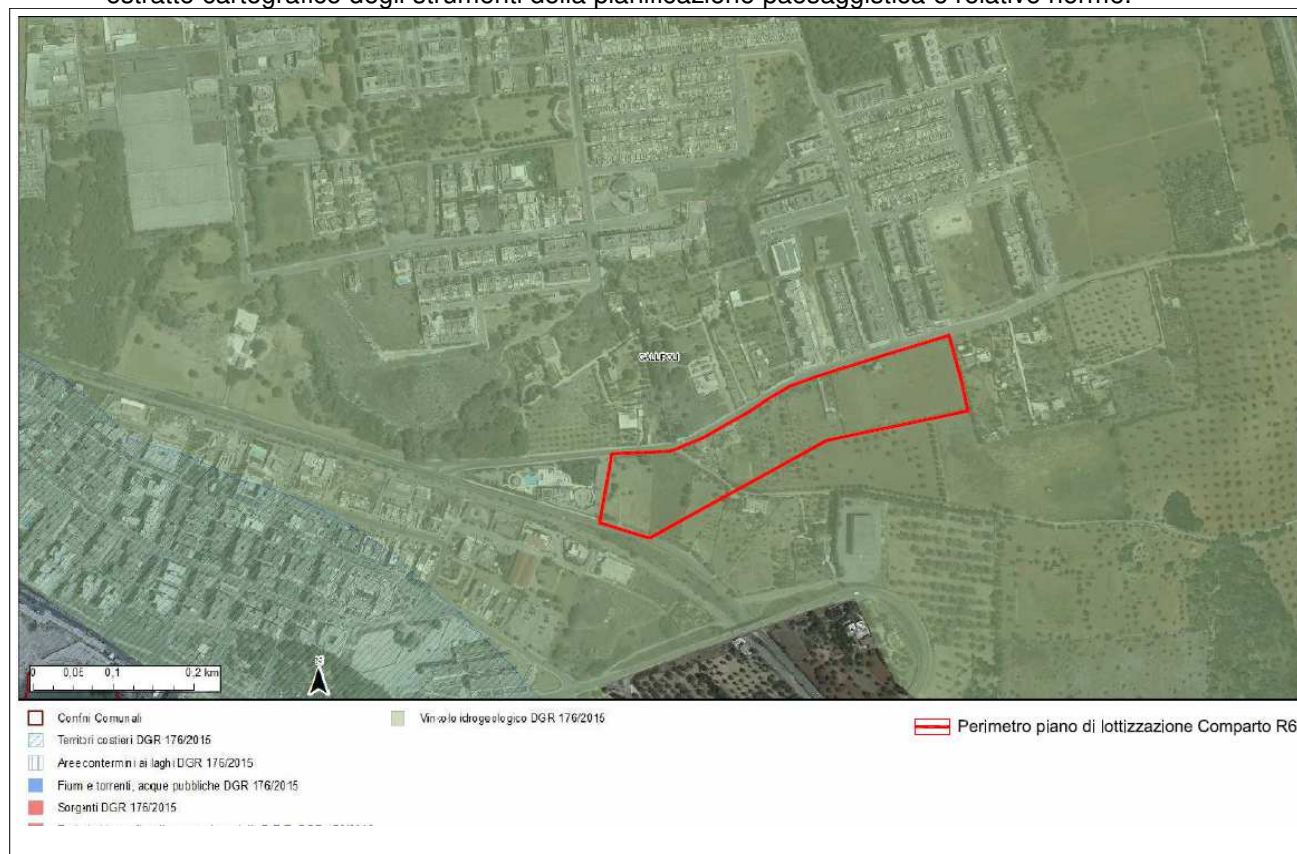
#### PLC Comparto R6 – Stralcio PRG Comparto R6

Il Comune di Gallipoli è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato definitivamente con D.G.R. il 09/10/2007, 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 R6, localizzate a sud-est del centro abitato di Gallipoli. Il Comparto R6 è inserito nel PPA 2011-2015, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 25/03/2011.

Nella Tav.4 del PPA - "Aree di Intervento incluse nel PPA" contiene una tabella "Comparti di intervento settore residenziale-centro urbano" nella quale vengono riportati i parametri quantitativi corrispondenti per ogni comparto urbano.

x) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme. <sup>(3)</sup>



#### PLC Comparto R6 – Stralcio PPTR

## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE:

### SI VEDA TAVOLA N. 2 E ALLEGATO B DEL PLC

*Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.*

*Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e da una planimetria in cui siano indicati i punti di ripresa fotografica.*

10.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

☐ a) cose immobili ☐ b) ville, giardini, parchi ☐ c) complessi di cose immobili ☐ d) bellezze panoramiche  
estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)

- |                                                                   |                                                             |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> a) territori costieri                    | <input type="checkbox"/> b) territori contermini ai laghi   | <input type="checkbox"/> c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua |
| <input type="checkbox"/> d) montagne sup. 1200/1600 m             | <input type="checkbox"/> e) ghiacciai e circhi glaciali     | <input type="checkbox"/> f) parchi e riserve               |
| <input type="checkbox"/> g) territori coperti da foreste e boschi | <input type="checkbox"/> h) università agrarie e usi civici | <input type="checkbox"/> i) zone umide                     |
| <input type="checkbox"/> l) vulcani                               | <input type="checkbox"/> m) zone di interesse archeologico  |                                                            |

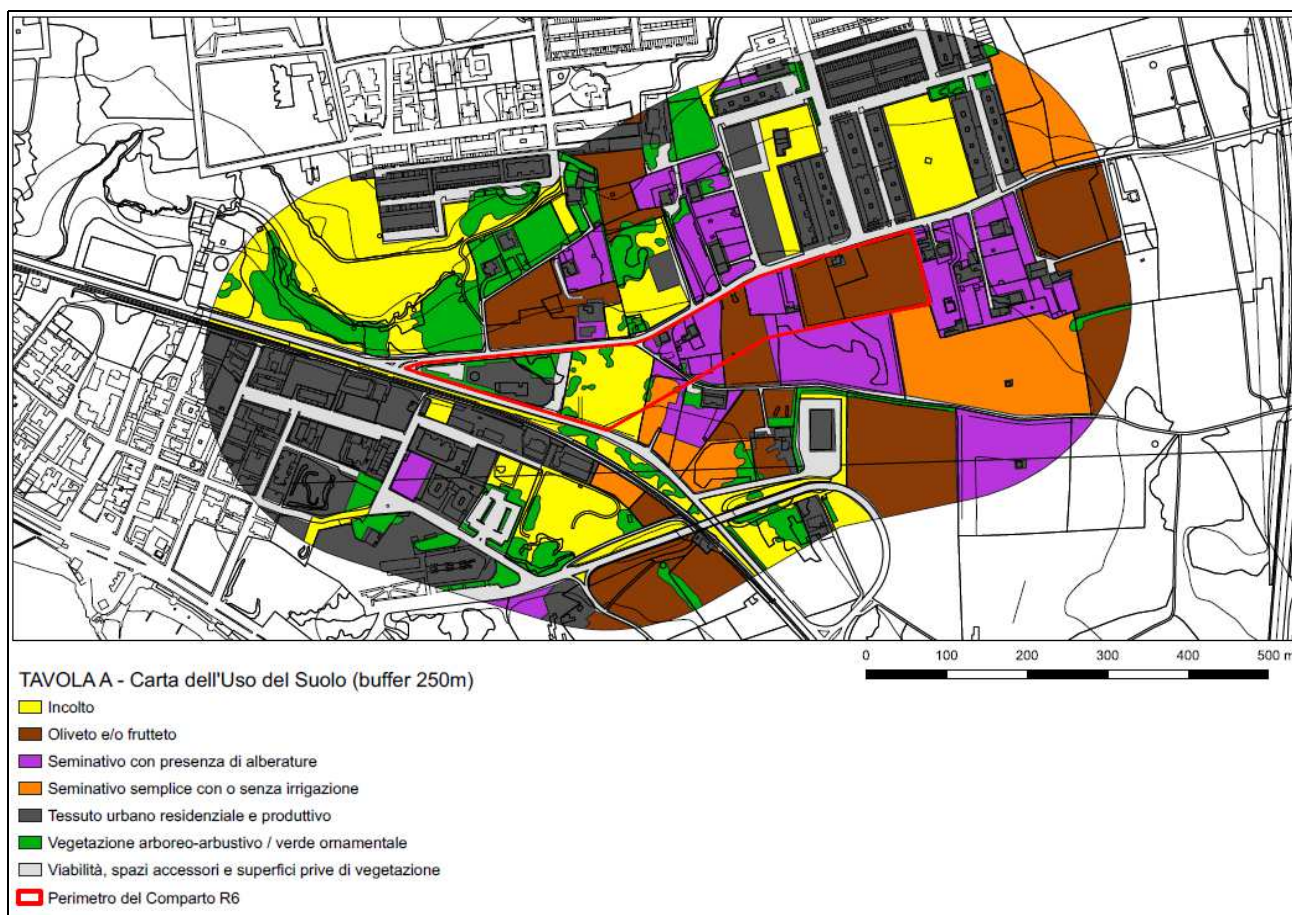
11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO: <sup>(4)</sup>

**L'area, completamente pianeggiante e degradante verso sud ovest, è posta a 13 – 15 metri sul livello del mare. L'idrografia superficiale è poco sviluppata a causa della natura prevalentemente calcarenitica del terreno ed è presente a circa metri nove di profondità, mentre l'acquifero marino coincide con il livello marino. All'interno dell'area sono presenti alcuni fabbricati di vecchia costruzione destinati ad uso residenziale e modesti fabbricati utilizzati come depositi. L'area è caratterizzata dalla presenza di pochi ulivi monumentali che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n° 14/2007. L'utilizzo agricolo prevalente è rappresentato da oliveti e seminativi attualmente in gran parte incolti ed abbandonati. Gli ulivi sono in gran parte attaccati dal battereio Xililla fastidiosa che ne ha comportato il deperimento.**

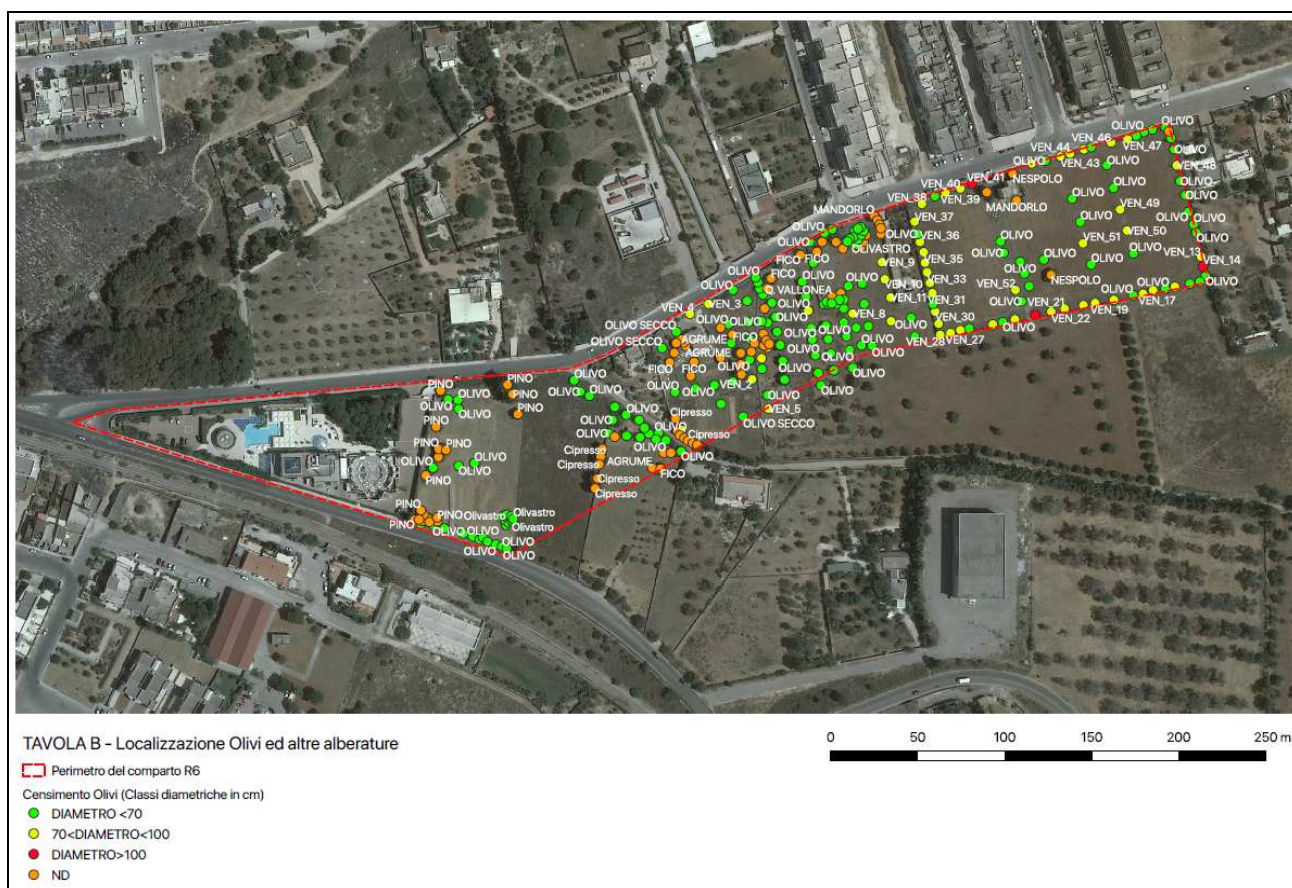
**Per valutare le caratteristiche vegetazionali dell'area di intervento, e le problematiche connesse, è stato affidato incarico al Dott. Pietro Medagli e al Dott. Stefano Arzeni per la redazione di un apposito studio specialistico. A partire dal rilievo delle piantumazioni esistenti, lo studio del Dott. Medagli definisce l'essenza delle specie arboree ed arbustive più significative esistenti (Tav. 6, Allegato H - I), in cui specifica che sono presenti ulivi monumentali (già censiti) e come indicato nella tavola sono individuati gli alberi da trapiantarsi secondo le indicazioni dettate nella relazione specialistica.**

**Non c'è la presenza di aree di valore naturalistico e non si sono rilevati habitat e specie vegetali di valore conservazionistico. Non vi è alcun tipo di vegetazione spontanea significativa, a parte qualche piccolo lembo di vegetazione arbustiva su limitati tratti dove si rinvenivano giovani esemplari piantati di quercia vallonea e siepi spinose di rovi con qualche esemplare di prugnolo inselvaticito e di smilace. La flora presente è di tipo infestante e ruderale. L'intera area inoltre è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del T.U. D.Lgs n° 42/2004 (Codice Urbani) e a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923.**

**Pertanto, l'area non mostra particolari controindicazioni alle trasformazioni descritte dal piano di lottizzazione, salvo la prescrizione di salvaguardia degli ulivi monumentali presenti.**



**Localizzazione del PLC Comparto R6 – Carta dell'Uso del Suolo**

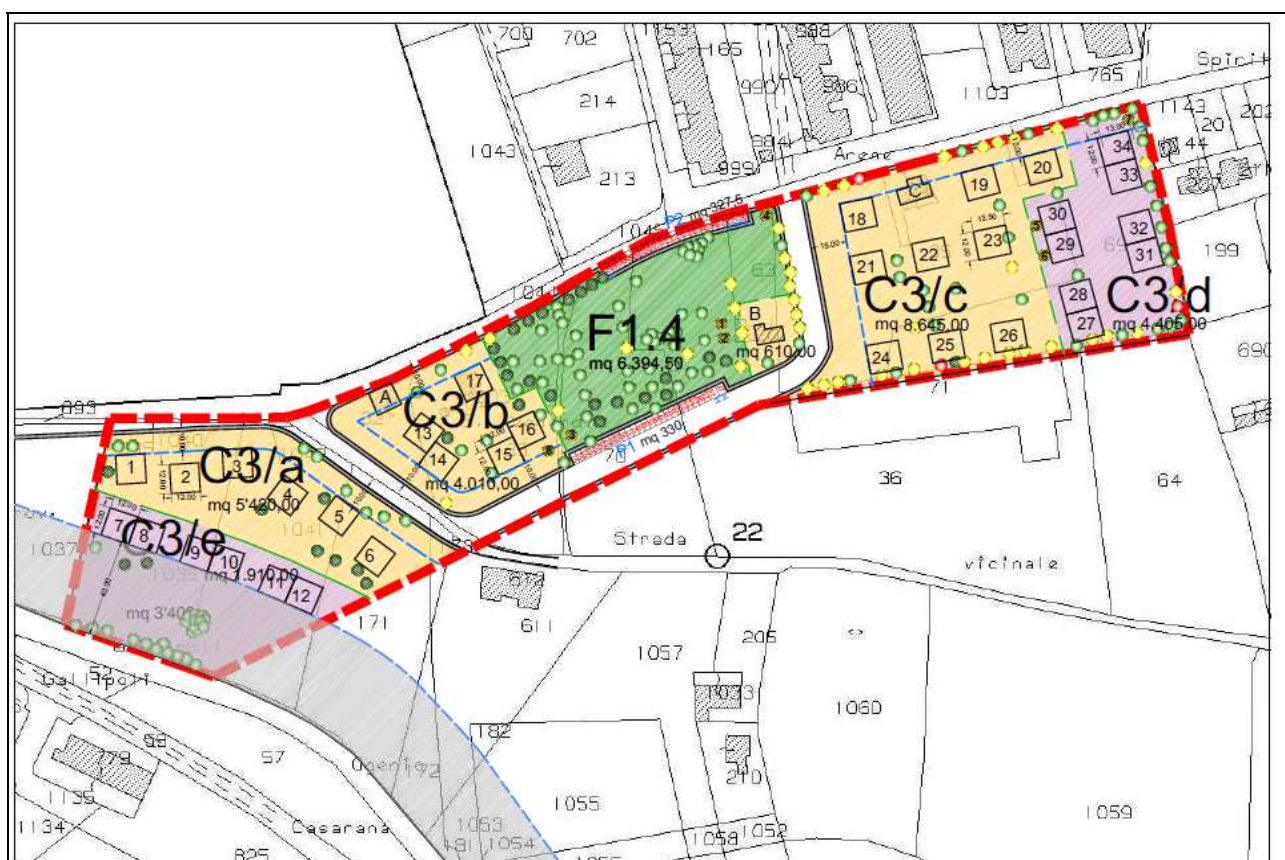


**Localizzazione del PLC Comparto R6 – Carta dell'Uso del Suolo**

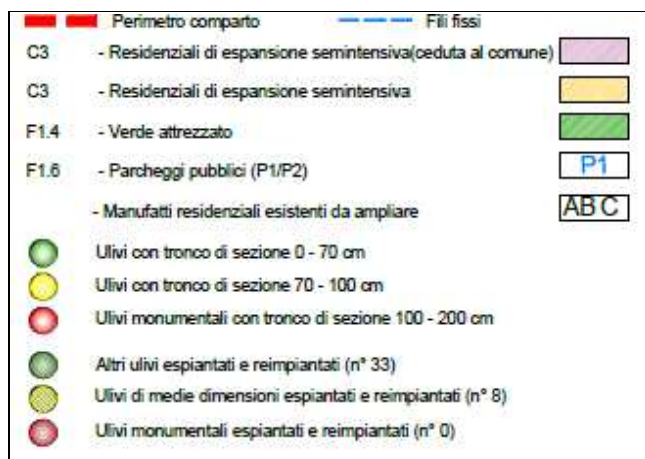
12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO: <sup>(5)</sup>

#### Parametri del comparto R6:

|                                               |   |       |          |
|-----------------------------------------------|---|-------|----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE                       | = | MQ    | 40786,00 |
| INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE        | = | MC/MQ | 0,80     |
| VOLUME ESISTENTE                              | = | MC    | 1404,59  |
| VOLUME TERRITORIALE                           | = | MC    | 32628,80 |
| VOLUME RESIDUO                                | = | MC    | 31224,21 |
| AREE EDIFICABILI (C3a, C3b, C3c, C3d, C3e, B) | = | MQ    | 25000,00 |
| F1.4                                          | = | MQ    | 6394,50  |
| F1.6                                          | = | MQ    | 657,50   |
| RISPETTO STRADALE                             | = | MQ    | 3400,00  |
| VIABILITA' E VERDE STRADALE                   | = | MQ    | 5334,00  |



PREVISIONE DI PIANO SU STRALCIO DAI FOGLI DI MAPPA N° 16 ED AEREOFOTOGRAMMETRIA DEL S.I.T. DELLA REGIONE PUGLIA



### **Materiali, colore e finiture**

*Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, costantemente puliti, intonacati e colorati.*

*Non è fatto obbligo di intonaco e coloritura per gli edifici di costruzione in pietra diligentemente condotta a paramento a vista, con profilatura regolare e a taglio netto, e per altri in cui l'intonaco non sia in marmo o pietra da taglio e in cemento armato a faccia vista, nonché in metallo od altri materiali.*

*Nella coloritura delle pareti delle fabbriche e dei muri visibili da spazi pubblici e privati, sono vietate le tinte che possono offendere la vista ed ingenerare oscurità o deturpare l'aspetto del contesto.*

*La coloritura parziale dei fronti degli edifici e dei muri di uniforme architettura o formanti unico complesso architettonico esposto alla vista del pubblico, ancorché appartenenti a più proprietari, dovranno essere realizzati in modo da non rompere l'unità e l'armonia architettonica del complesso stesso.*

*Qualora le tinte dei prospetti di fabbrica o dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Comune ordinerà una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.*

*Non si possono eseguire sulle facciate delle case e sugli altri muri esposti alla vista, dipinture figurative ed ornamentali o scritte per insegne di qualunque genere senza aver prima presentato al Comune i relativi disegni in triplice copia, occorrendo anche a colori, ed avere ottenuto la relativa autorizzazione.*

*Nelle pareti esterne di edifici prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici, non potranno essere sistemati tubi di scarico delle acque nere, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, senza che sia stata studiata un'adeguata soluzione architettonica. Per quanto attiene a tubazioni dell'acqua, cavi telefonici o elettrici, che attraversano pareti esterne di edifici prospicienti spazi pubblici o visibili da spazi pubblici, essi dovranno essere incassati e/o opportunamente rivestiti in modo tale da consentire un'adeguata soluzione architettonica.*

### **Chiusura di aree fabbricabili e recinzioni**

*Tutte le aree possono essere delimitate e/o recintate. Tali spazi dovranno altresì essere mantenuti in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.*

*Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono, se prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, essere formate o con siepe sempreverde, o con muretti dell'altezza non superiore a cm. 150.*

*In particolari casi, ove sia documentata la necessità e/o l'esigenza di recinzioni di tipo speciale e/o particolare, finalizzate alla prevenzione e alla sicurezza, potranno essere autorizzate dal Comune, a protezione di spazi pubblici e privati, recinzioni con caratteristiche e dimensioni diverse da quelle indicate al precedente comma. Il Comune può comunque autorizzare e/o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.*

### **Cassette per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica ed acqua**

*Tutti i fabbricati devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza. I contatori sia per l'erogazione di gas, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.*

### **Aree a giardino, sistemazioni esterne, zone verdi e parchi**

*E' prescritto che le aree intorno ai fabbricati siano coltivate a giardino nella misura minima del 30% della superficie del lotto rimasta scoperta, ad eccezione di quanto stabilito dalla legge 122/89 in materia di parcheggi. Le aree suddette devono essere tenute dai proprietari in stato di perfetto ordine e pulizia, evitando che in esse si accumulino materiali, provviste ed altro (siano pure di uso domestico) che rendano indecente e disordinato lo spazio, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso, e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del Regolamento di Igiene e di Polizia Municipale. Inoltre parte dello spazio può essere riservato ed attrezzato per i giochi dei bambini.*

*Nelle zone verdi e giardini condominiali è fatto altresì obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.*

*Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata dalle autorità competenti.*

*Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.*

*All'interno delle aree destinate a giardini privati è consentita la realizzazione di opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti o per la cui realizzazione viene richiesto il Permesso di Costruire. Nel caso in cui la realizzazione degli interventi comporti la trasformazione permanente del suolo, le*

relative opere sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 7 lettera r) del Regolamento Edilizio comunale.

### **Caratteristiche dell'intervento**

Le tipologie previste sono del tipo bifamiliari accoppiate sul confine del lotto, sviluppate su tre livelli, interrato, terra e primo. L'area a destinazione C3, di complessivi mq 25.000,00, è stata suddivisa in quattro lotti. Come previsto dal Capitolo settimo – art. 60 delle NTA e dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 22.02.2010 sono stati individuati gli interventi da destinare ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, ex art. 35 della Legge n° 865/71, nella misura del 40%.

Le porzioni C3/d e C3/e, destinate all'edilizia pubblica, corrispondenti a detto 40% della volumetria complessiva (12.460,80 mc), hanno una superficie totale di mq 6.315,00, mentre il restante 60% (18.071,55 mc), corrispondente ai lotti C3/a C3/b, C3/c e B, destinati all'edilizia privata, hanno una superficie di mq 18.685,00. La superficie delle aree C3 risulta ridotta a causa dell'inserimento della viabilità che in parte si sviluppa seguendo il tragitto di una viabilità vicinale. La zona F.1.4 è stata ubicata centralmente alla lottizzazione in quanto la sua destinazione riveste un particolare interesse sociale. Le aree individuate quali fasce di rispetto non subiscono alcuna variazione planimetrica.

### **Tipologia C3a (h= 5,90 m) Superficie mq 5.420,00 – Volumetria mc 5.097,60**

Ogni fabbricato delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60. Complessivamente i 6 fabbricati (dal n° 1 al n° 6) svilupperanno una volumetria di mc 5.097,60.

### **Tipologia C3b (h= 5,90 m) Superficie mq 4.010,00 – Volumetria mc 4.248,00**

Ogni fabbricato (dal n° 13 al n° 17) delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60.

La volumetria totale deriva da: mc 849,60 x 5 = mc 4.248,00 comprensivi di 317,85 mc della porzione legittimamente esistente dell'edificio n° 17.

### **Tipologia C3c (h= 5,90 m) Superficie mq 8.645,00 + 610,00 = mq 9.255,00 – Volumetria complessiva mc 9.043,80**

Ogni fabbricato (dal n° 18 al n° 26) delle dimensioni di mq 162,00 (12 x 13,50) svilupperà una volumetria massima di mc. 955,80 per complessivi mc 8.602,20.

A tale valore è da sommare la volumetria del fabbricato **B** che potrà sviluppare mc 441,60 complessivi.

### **Tipologia C3d (h= 5,90 m) Superficie mq 4.405,00 - Volume complessivo mc 7.363,20**

Ogni fabbricato (dal n° 27 al n° 34) delle dimensioni di mq 156,00 (12 x 13) svilupperà una volumetria massima di mc.920,40.

### **Tipologia C3e (h= 5,90 m) Superficie mq 1.910,00 - Volume complessivo mc 5.097,60**

Ogni fabbricato (dal n° 7 al n° 12) delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60.

### **Manufatti legittimamente esistenti**

Saranno salvaguardati i manufatti legittimamente esistenti, indicati con le lettere A e C e posti a nord dell'area C3. Per tali manufatti è prevista la ristrutturazione e l'incremento della volumetria fino al raggiungimento dei valori stabiliti dalle previsioni di piano e dai corrispondenti Tipi edilizi.

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.

### **13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA: <sup>(6)</sup>**

Gli impatti delle trasformazioni sul paesaggio sono:

a) modificazioni parti di compagine vegetale dovute all'abbattimento di alberi, trapianto di ulivi, bordure, ecc. nella zona del comparto dove insistono le superfici fondiarie;

b) suddivisione territoriale dovuta alla nuova viabilità e alla suddivisione in lotti.

#### 14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: <sup>(7)</sup>

##### **Elementi di mitigazione necessari**

*Gli elementi di mitigazione ritenuti necessari sono:*

- a) conservazione di tutti gli ulivi presenti nell'area oggetto di trasformazione;*
- b) schermare con la vegetazione i fabbricati di nuova previsione;*
- c) ridurre al minimo la viabilità di servizio al Comparto per consentire la conservazione del maggior numero di piante presenti, infatti è prevista la sola realizzazione della viabilità indicata dal PRG vigente;*
- d) la copertura degli edifici, ivi compresa la copertura dei vani tecnici e dei corpi scala, deve essere realizzata "a terrazzo piano orizzontale" nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;*
- e) è necessario che per le finiture esterne degli edifici siano utilizzati materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi.*

##### **Elementi di compensazione necessari**

*Si ritengono necessari i seguenti elementi di compensazione:*

- a) reimpianto delle principali ulivi espianati;*
- b) prevedere nuove piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico – vegetazionale.*

#### 15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

##### **COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO AI VALORI PAESAGGISTICI RICONOSCIUTI DAI VINCOLI**

*Le opere in progetto sono conformi alla disciplina paesaggistica in quanto:*

- *L'area soggetta al piano di lottizzazione non presenta aree di valore naturalistico;*
- *non è stata rilevata alcuna presenza di habitat e specie vegetali di valore conservazionistico;*
- *la flora riscontrata è di tipo infestante e ruderale;*
- *gli unici elementi da considerare di valore conservazionistico sono alcuni ulivi monumentali che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n. 14/2007 sulla tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali e sui quali è stato effettuato un censimento di dettaglio.*

*Pertanto, l'area non mostra particolari controindicazioni alle trasformazioni descritte dal piano di lottizzazione, salvo la prescrizione di salvaguardia degli ulivi monumentali presenti qualora non affetti da Xylella fastidiosa.*

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

.....

.....

#### NOTE PER LA COMPILAZIONE

- (1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.
- (2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle fattispecie di cui all'Allegato B.
- (3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale e dei caratteri paesaggistici
- (4) La descrizione deve riportare la lettura dei caratteri che effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico, (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo). Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento
- (5) La documentazione, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, può contenere fotoinserimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento
- (6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:
  - cromatismi dell'edificio;
  - rapporto vuoto/pieni;
  - sagoma;
  - volume;
  - caratteristiche architettoniche;
  - copertura;
  - pubblici accessi;
  - impermeabilizzazione del terreno;
  - movimenti di terreno/sbancamenti;
  - realizzazione di infrastrutture accessorie;
  - aumento superficie coperta;
  - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
  - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
  - interventi su elementi arborei e vegetazione
- (7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.