



COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

PLC

Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto R2a del PRG "CALAMATE"

Allegato A

Relazione di compatibilità con PPTR

(Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con Del.G.R. n.176 del 16.02.2015)

Componenti:

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

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**

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), nonché 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
-

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

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.

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.

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

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.

Art. 97 Termini e procedimento per l'adeguamento dei piani urbanistici generali e territoriali comunali e provinciali e loro varianti

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 9, L.R.7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica", i Comuni e le Province adeguano i propri piani urbanistici generali e territoriali alle previsioni del PPTR entro un anno dalla sua entrata in vigore.

2. Per agevolare e coordinare l'adeguamento dei piani urbanistici e territoriali al PPTR gli Enti locali utilizzeranno i medesimi standard informatici in uso per i PUG, attualmente contenuti nella DGR n. 1178 del 13 luglio 2009 e s.m.i.

3. Fermo restando l'espletamento delle procedure di cui ai commi 1-6 dell'art. 11 della L.R.20/2001, il procedimento di adeguamento, finalizzato al rilascio del parere di cui all'art. 96 co. 1 lett. a), ha avvio con l'adozione, da parte dell'Ente locale di una proposta di adeguamento del Piano al PPTR. Tale proposta è tempestivamente trasmessa dall'Ente locale alla Regione, alla Provincia o ai Comuni interessati, al Ministero, nonché a tutti gli altri Enti competenti volta per volta individuati, al fine di condividere e approfondire alla scala locale le conoscenze, gli obiettivi e le disposizioni normative del PPTR ed acquisirne i rispettivi pareri.

4. Entro il termine di 90 giorni dalla trasmissione della proposta di adeguamento l'Ente locale convoca una conferenza di co-pianificazione, nella forma di Conferenza di Servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., per condividere gli approfondimenti operati alla scala locale delle conoscenze, degli obiettivi e delle disposizioni normative del PPTR. Qualora nel termine di cui al comma 1 l'Ente locale non provvedesse alla convocazione, vi provvederà la Regione, dando così avvio alla procedura di cui ai commi seguenti. Alla conferenza partecipano, oltre che la Regione, la Provincia o il Comune interessato, gli uffici ministeriali competenti ai sensi del Codice e tutti gli altri enti competenti volta per volta individuati.

5. Qualora nel corso della Conferenza di servizi gli approfondimenti prodotti dal Comune o dalla Provincia, supportati da adeguati documenti ed elaborati descrittivi analitici, propongano più puntuali delimitazioni dei beni paesaggistici o degli ulteriori contesti, ovvero una disciplina d'uso adeguata alla scala adottata di maggior dettaglio rispetto a quella del PPTR, l'Ente stesso può avanzare proposte di rettifica o integrazione degli elaborati del PPTR che, se condivise dalla Regione e dal Ministero, sono recepite negli elaborati del PPTR a cura della struttura regionale competente in materia di paesaggio dandone evidenza sul sito web interattivo della Regione Puglia di cui all'art. 15 e con avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione. Il parere del Ministero è obbligatorio e vincolante per i beni paesaggistici.

6. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data della prima seduta.

7. Se entro il termine di cui al comma 6, la Conferenza si pronuncia favorevolmente in merito all'adeguamento della proposta di cui al comma 3, la Regione rilascia il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 co. 1 lett. a) sul Piano ed il Sindaco o il Presidente della Provincia, entro i successivi trenta giorni, ne propongono al Consiglio l'approvazione in conformità seguendo le procedure previste dalla specifica normativa applicabile al piano stesso.

8. Entro il termine di 60 giorni dall'approvazione di cui al co. 7 da parte del Consiglio comunale o provinciale, su richiesta della Regione, il Ministero, verificato positivamente l'adeguamento del piano urbanistico generale e territoriale al PPTR, rilascia il parere previsto dall'art. 146, co. 5 del Codice ai fini della non vincolatività del parere obbligatorio del Soprintendente nel procedimento dell'autorizzazione paesaggistica.

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

9. Qualora entro il termine di cui al comma 6 la proposta di cui al comma 3 non sia ritenuta adeguata al PPTR, si predispone comunque il verbale conclusivo dei lavori della conferenza di co-pianificazione svolti fino alla medesima data, evidenziando le diverse posizioni espresse in quella sede. Il procedimento si intende interrotto sino alla presentazione di una nuova proposta di adeguamento da parte dell'Ente locale che tenga conto di quanto evidenziato nel predetto verbale.

10. La Regione incentiva l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR nelle forme associative di cui agli artt. 30 e ss. del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Art. 98 Procedimento per l'adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree**naturali protette**

1. Gli Enti gestori delle Aree Naturali Protette conformano i propri atti di pianificazione alle previsioni del PPTR per quanto attiene alla tutela del paesaggio.

PPTR entro un anno dalla sua entrata in vigore.

3. Il procedimento di adeguamento ha avvio con la convocazione da parte dell'Ente gestore di una conferenza di co-pianificazione, nella forma di Conferenza di Servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

Qualora nel termine di cui al comma 2 l'Ente gestore non provvedesse alla convocazione, vi provvederà la Regione.

4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data della prima seduta.

5. Si osservano le norme procedurali previste dalla specifica normativa di settore.

Art. 98 bis Coordinamento con altri strumenti di pianificazione.

1. Tutti gli strumenti di pianificazione territoriale, ivi compresi i Piani regolatori ASI, devono conformarsi agli obiettivi di qualità, indirizzi e direttive del PPTR a norma dell'art. 145 del Codice.

2. Per gli strumenti di pianificazione vigenti dovrà verificarsi la coerenza degli stessi con gli obiettivi di qualità del PPTR, attraverso un procedimento che ha avvio con la convocazione, da parte dell'Ente interessato, di una conferenza di co-pianificazione, nella forma di Conferenza di Servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Qualora nel termine di un anno dall'entrata in vigore del PPTR l'Ente non provvedesse alla convocazione, vi provvederà la Regione.

3. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data della prima seduta.

4. Si osservano le norme procedurali previste dalla specifica normativa di settore.

5. Nel caso di mancato rispetto delle norme contenute nei commi precedenti, le disposizioni del PPTR prevarranno sulle disposizioni difformi eventualmente contenute in altri strumenti di pianificazione territoriale.

Art. 99 Adempimenti e verifica di coerenza degli atti della programmazione e della pianificazione**regionale**

1. In attuazione dell'art. 2, comma 9, L.R.7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica", la Regione entro un anno dall'entrata in vigore del PPTR provvede al coordinamento ed alla verifica di coerenza dei vigenti atti della programmazione e della pianificazione regionale con le previsioni del PPTR.

2. I nuovi atti di programmazione e pianificazione regionale si conformano alle previsioni del PPTR.

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

3. La struttura regionale competente in materia di paesaggio svolge l'attività di coordinamento di cui ai commi 1 e 2, anche mediante l'adozione di appositi atti di indirizzo nonché mediante la convocazione di tavoli di coordinamento tecnico tra le diverse strutture regionali.

4. La verifica di coerenza degli atti di cui al comma 1 è assunta con deliberazione di Giunta regionale.

Nell'ipotesi di verifica negativa, in virtù di quanto previsto dall'art. 145 del Codice, gli atti di pianificazione o programmazione dovranno essere adeguati al PPTR seguendo le specifiche procedure ad essi applicabili.

Art. 100 Valutazione di conformità dei Piani adeguati al PUTT/P.

1. I Comuni per i quali, alla data di approvazione del PPTR, si sia concluso favorevolmente il procedimento di adeguamento rispetto al previgente PUTT/P, accertano e dichiarano la conformità al PPTR con apposita deliberazione del Consiglio comunale, da trasmettere alla Regione e al Ministero entro 120 giorni dall'approvazione del PPTR. Per i procedimenti conclusi ai sensi dell'art. 106, co. 4, tale termine decorre dall'approvazione dell'adeguamento da parte della Giunta regionale.

2. La valutazione di conformità si considera definitivamente accertata se nei successivi 120 giorni non interviene un provvedimento motivato di diniego da parte della Regione e del Ministero.

3. Nel provvedimento di diniego sono espressamente riportate le motivazioni per le quali il piano non può ritenersi conforme al PPTR ed eventualmente individuate le variazioni da apportarvi per renderlo conforme, con conseguente avvio del procedimento di adeguamento di cui all'art. 97.

4. La mancata trasmissione della deliberazione consiliare nel termine indicato al comma 1, fa presumere la non conformità del piano rispetto al PPTR e determina il conseguente obbligo di attivazione delle procedure di adeguamento di cui all'art. 97.

Art. 101 Forme associative

1. E' facoltà degli Enti locali dare attuazione alla disciplina del PPTR utilizzando le forme associative di cui agli

artt. 30 e ss. del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ovvero predisponendo piani urbanistici generali intercomunali ai sensi della legge urbanistica vigente.

2. Attraverso le forme associative di cui al comma 1, gli Enti locali possono altresì predisporre piani, progetti o azioni di area vasta, riguardanti aree o interi territori di più Comuni ricompresi all'interno di uno degli undici ambiti di paesaggio di cui al Titolo V, assumendo criteri di aggregazione coerenti con le finalità perseguite da detti strumenti.

3. La Regione individua modalità incentivazione e sostegno agli Enti locali che utilizzino le forme associative di cui alla presente disposizione.

2. Il Piano di lottizzazione

L'area di intervento del presente PLC è localizzata nel territorio comunale di Gallipoli (LE) e ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. n. 1497/39.

Gli elaborati del presente PLC, corrispondenti alle prescrizioni dell'art. 20 della LR 56/80, sono quelli elencati all'art. 126, ai punti da a) sino a i) del Regolamento Edilizio Comunale, e sono i seguenti:

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

- 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.
 - a) Le aree da destinare alla edificazione;
 - b) Le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
- 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 ortofoto con indicazione dei punti di ripresa;

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

- 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.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di un piano di lottizzazione, ricade su un'area tipizzata dal PRG quale **C.2 – Residenziali di espansione semintensive, Zona C.3 – Residenziali di espansione semiestensive e Zona C.4 – Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali** - individuata in catasto al FG. n° 7 p.lle n. 108-464-254-97-35-34-21-101-476-477-23-24-20-96-124-223-26-109-27-25-24-98-296-295-22 e al FG. n° 10 p.lle n. 180-1104-358-735 su una superficie totale di mq.103.642,00.

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

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

Dati PRG per il comparto R2a				
Superficie Territoriale	ST	100.535 mq		
Indice Territoriale	IT	1,00 mc/mq		
Volume max realizzabile	Vmax	100.535 mc		
Tipo	Zona	C3	C2	C4
Superficie Fondiaria	SF	27.762 mq	12.772 mq	15.935 mq
Volume afferente	Vmax	49.307 mc	22.926 mc	28.302 mc
Indice Fondiario	IF	1,78 mc/mq	1,79 mc/mq	1,78 mc/mq
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 mc/ab)	ab.	394	183	68
Domanda aree a standards	F1	20.085 mq		

Dati del rilievo applicati al comparto R2a				
Superficie Territoriale	ST	100.535 mq		
Indice Territoriale	IT	1,00 mc/mq		
Volume max realizzabile	Vmax	100.535 mc		
Tipo	Zona	C3	C2	C4
Superficie Fondiaria	SF	40.579	12.772 mq	12.489 mq
Volume afferente	Vmax	49.307	22.926 mc	28.302 mc
Indice Fondiario	IF	1,21	1,79	2,27
Volume residenziale	Vr	49.307	22.926 mc	8.491 mc
Volume non residenziale	Vnr	-	-	19.811 mc
Stanze	st	493	229	85
Abitanti (100 mc/ab)	ab.	493	229	85
Domanda aree a standards	F1	21.789,00 mq		

Il PdL in questione risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente.
Per tutti gli altri aspetti si rimanda alla Relazione illustrativa (Tav. 1).

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

3. Analisi degli elaborati grafici del PPTR in relazione all'ambito territoriale interessato e specificazione del rispetto delle prescrizioni di base con i lavori previsti.

Con riferimento alla "Tav. B – Elaborati grafici del PPTR" vengono appresso esaminati gli elaborati grafici del PPTR disponibili.

Elaborati costitutivi del PPTR

1. Il PPTR è costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione generale

2) Norme Tecniche di Attuazione

3) Atlante del patrimonio ambientale, territoriale e paesaggistico

4) Lo Scenario strategico

Lo Scenario strategico si compone dei seguenti elaborati:

4.1 Obiettivi generali e specifici dello scenario

4.2 Cinque Progetti Territoriali per il paesaggio regionale

4.3 Progetti Integrati di Paesaggio sperimentali

4.4 Linee guida regionali

5) Schede degli Ambiti Paesaggistici

Dossier: testi, materiali iconografici, fotografici, e cartografici per ciascuno degli 11 ambiti:

5.1 Ambito Gargano

5.2 Ambito Monti Dauni

5.3 Ambito Tavoliere

5.4 Ambito Ofanto

5.5 Ambito Puglia Centrale

5.6 Ambito Alta Murgia

5.7 Ambito Murgia dei Trulli

5.8 Ambito Arco Ionico Tarantino

5.9 Ambito La Campagna Brindisina

5.10 Ambito Tavoliere Salentino

5.11 Ambito Salento delle Serre

Ognuna delle 11 Schede degli Ambiti Paesaggistici è articolata in 3 sezioni:

Sezione A: Descrizioni strutturali di sintesi

A0: Individuazione e perimetrazione dell'ambito

A1: Struttura idro-geo-morfologica

A2: Struttura ecosistemico-ambientale

A3: Struttura antropica e storico culturale

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

Sezione B: Interpretazioni identitarie e statutarie

B1: Ambito

B2: Figure territoriali e paesaggistiche che compongono l'ambito

Sezione C: Lo scenario strategico

C1: I progetti territoriali per il paesaggio regionale (per ambito)

C2: Obiettivi di qualità paesaggistico - territoriale e normativa d'uso

6) Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti

6 Relazione

6.1 Struttura idrogeomorfologica (tavole)

6.1.1 componenti geomorfologiche (n°54 fogli al 50K)

6.1.2 componenenti idrologiche (n°54 fogli al 50k)

6.2 Struttura ecosistemica e ambientale (tavole)

6.2.1 componenti botanico vegetazionali (n°55 fogli al 50k)

6.2.2 componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (n54 fogli al 50k)

6.3 Struttura antropica e storico culturale (tavole)

6.3.1 componenti culturali e insediative (n°54 fogli al 50k)

6.3.2 componenti dei valori percettivi (n°3 fogli al 125k)

6.4 Schede di identificazione e definizione delle specifiche discipline d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice

7) Il rapporto ambientale

Allegati

1. Quadro sinottico del PPTR

2. Il manifesto dei produttori di paesaggio

3. Il premio per il paesaggio

4. Il sito web interattivo

5. Il progetto hospitis sull'ospitalità diffusa

6. Il progetto di guida turistica per il paesaggio

7. La "Storia" per il piano (testi, iconografie e cartografie storiche, ecc)

8. I progetti sulla comunicazione e la partecipazione dell'Assessorato alla Trasparenza e Cittadinanza Attiva

9. I quaderni del PPTR e i materiali delle Conferenze d'Area

10. La rete ecologica territoriale (rapporto tecnico)

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

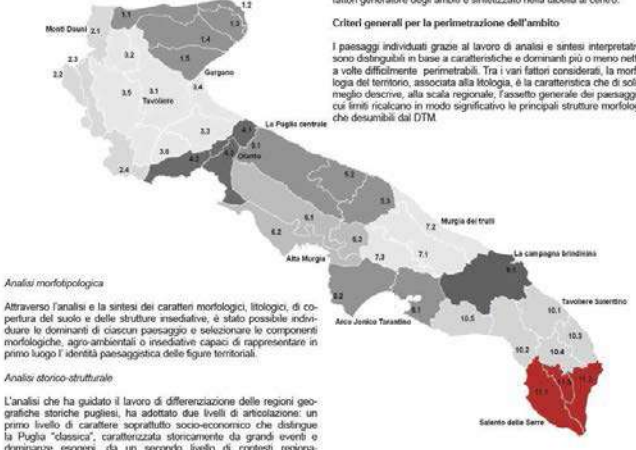
Dall'analisi degli **“Elaborati costitutivi del PPTR”** (vedi Tav. B) si evince che il terreno interessato dall'intervento è inserito nell'ambito **5.11 Ambito Salento delle Serre**

INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO
Criteri generali per l'individuazione di ambiti e figure territoriali

L'individuazione delle figure territoriali e paesaggistiche (unità minime di paesaggio) e degli ambiti (aggregazioni complesse di figure territoriali) è scaturita da un lungo lavoro di analisi che, integrando numerosi fattori, sia fisico-ambientali sia storico-culturali, ha permesso il riconoscimento di sistemi territoriali complessi (gli ambiti) in cui fossero evidenti le dominanti paesaggistiche che connotano l'identità di lunga durata di ciascun territorio. Questo lavoro analitico ha sostanzialmente intrecciato due grandi campi:

- l'analisi morfologica, che ha portato al riconoscimento di paesaggi regionali caratterizzati da specifiche dominanti fisico-ambientali;
- l'analisi storico-strutturale, che ha portato al riconoscimento di paesaggi storici caratterizzati da specifiche dinamiche socio-economiche e insediative.

5.11 Ambito Salento delle Serre



Analisi morfologica

Attraverso l'analisi e la sintesi dei caratteri morfologici, litologici, di copertura del suolo e delle strutture insediative, è stato possibile individuare le dominanti di ciascun paesaggio e selezionare le componenti morfologiche, agro-ambientali o insediative capaci di rappresentare in primo luogo l'identità paesaggistica delle figure territoriali.

Analisi storico-strutturale

L'analisi che ha guidato il lavoro di differenziazione delle regioni geografiche storiche pugliesi, ha adottato due livelli di articolazione: un primo livello di carattere soprattutto socio-economico che distingue la Puglia "classica", caratterizzata storicamente da grandi eventi e dominanze esterne, da un secondo livello di contesti regionali.

5.11 Ambito Salento delle Serre



SALENTO DELLE SERRE	Superficie complessiva nell'ambito per ente	Superficie complessiva nell'ambito, toltol'area delle zone di tutela locale (%)		Superficie complessiva nell'ambito per ente	Superficie complessiva nell'ambito, toltol'area delle zone di tutela locale (%)		Superficie complessiva nell'ambito per ente	Superficie complessiva nell'ambito, toltol'area delle zone di tutela locale (%)
Superficie totale	1153,14							
Province:								
Lecce	1153,14	42%						
Comuni:								
Acquafredda Del Capo	18,37	100%	Melissano	12,46	100%	Sanarica	12,76	100%
Alessano	28,51	100%	Miggiano	7,65	100%	Sannicola	27,36	100%
Alezio	16,54	100%	Minervino di Lecce	17,88	100%	Santa Cesarea Terme	26,49	100%
Alliste	23,18	100%	Montesano Salentino	8,49	100%	Scorrano	34,87	100%
Andrano	15,50	100%	Morano di Leuca	13,40	100%	Sedù	8,66	100%
Botrugno	9,67	100%	Muro Leccese	16,58	100%	Specchia	24,75	100%
Casano	38,11	100%	Nuviano	16,08	100%	Spargano	12,14	100%
Castignano del Capo	20,39	100%	Nooglia	10,90	100%	Supersano	36,23	100%
Cusano	4,47	100%	Ortoli	9,96	100%	Surano	6,86	100%
Collepasso	12,71	100%	Ottranto	27,07	35%	Taurisano	23,36	100%
Corsano	9,10	100%	Parabita	20,86	100%	Taviano	22,09	100%
Diso	11,57	100%	Pattù	8,54	100%	Tiggiano	7,52	100%
Gagliano del Capo	16,25	100%	Poggiardo	19,83	100%	Tricase	42,70	100%
Galatone	46,59	100%	Presicce	24,13	100%	Tuglie	8,41	100%
Gallipoli	49,40	100%	Racale	23,96	100%	Ugento	98,83	100%
Giuggianello	10,06	100%	Ruffano	38,95	100%	Uggiano La Chiesa	14,37	100%
Guardignano	13,77	100%	Salve	32,79	100%			
Mafano	26,29	100%	San Cassiano	8,63	100%			

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

Per quanto riguarda il **sistema delle tutele**: beni paesaggistici e ulteriori contesti nell'area interessata sono presenti solo le **componenti culturali ed insediative** classificate come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice:

6.1 Struttura idrogeomorfologica (tavole)

6.1.1 componenti geomorfologiche (n°54 fogli al 50K)

6.1.2 componenti idrologiche (n°54 fogli al 50k)

6.2 Struttura ecosistemica e ambientale (tavole)

6.2.1 componenti botanico vegetazionali (n°55 fogli al 50k)

6.2.2 componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (n°54 fogli al 50k)

6.3 Struttura antropica e storico culturale (tavole)

6.3.1 **componenti culturali e insediative (n°54 fogli al 50k)**

6.3.2 componenti dei valori percettivi (n°3 fogli al 125k)

6.4 Schede di identificazione e definizione delle specifiche discipline d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice del PPTR approvato con DGR n. 176/2015

- La scheda di riferimento, in cui è inserita l'area interessata, è la PAE0054.

Dalle NTA del PPTR:

Art. 79 Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico

1. Sugli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, nei termini riportati nelle allegate schede di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" dei singoli vincoli, si applicano le seguenti specifiche discipline d'uso, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 90, 95 e 106 delle presenti norme e il rispetto della normativa antisismica:

1.1 la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, di cui all'art.37, comma 4, in cui ricade l'immobile o l'area oggetto di vincolo ha valore prescrittivo per i piani e i programmi di competenza degli Enti e

dei soggetti pubblici, nonché per tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR;

1.2. le disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice e gli ulteriori contesti ricadenti nell'area oggetto di vincolo;

1.3 per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, è obbligatorio osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:

a) per i manufatti rurali in pietra a secco:

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;

b) per i manufatti rurali non in pietra a secco:

- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;

c) per i manufatti pubblici nelle aree naturali protette:

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;
- d) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile:
- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- e) per le trasformazioni urbane:
- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;
- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;
- f) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture:
- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;
- g) per la progettazione e localizzazione di aree produttive:
- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Dagli elaborati costituenti il PLC, ed in particolare dalla Tav. D (Relazione paesaggistica) e dalla documentazione fotografica, si evince che le aree oggetto d'intervento non risultano essere interessate direttamente da specifiche peculiarità paesaggistiche. Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio la documentazione prodotta rappresenta quanto segue:

6.1 STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

6.1.1 componenti geomorfologiche (non presenti)

6.1.2 componenti idrologiche (non presenti)

6.2 STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE

6.2.1 componenti botanico vegetazionali (non presenti)

6.2.2 componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (non presenti)

6.3 STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE

6.3.1 **componenti culturali e insediative (presenti)**

6.3.2 componenti dei valori percettivi (non presenti)

- ***Componenti geomorfologiche ed idrogeologiche:***

- o L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento.

- ***Componenti botanico-vegetazionali, aree protette e siti naturalistici:***

- o Nonostante la presenza nell'area delle alberature rappresentate nella Tav. 11 (Indicazione delle piantumazioni esistenti) e nella Tav. C (Documentazione

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

fotografica dello stato dei luoghi), l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale. La *“Relazione tecnica di caratterizzazione agro-ecologica e vegetazionale”* a firma del Dott. Agr. Ludovico Maglie definisce l'essenza delle specie arboree ed arbustive più significative esistenti (vedi Tav. 11), specificando che:

- sono presenti ulivi monumentali;
- per tutti gli alberi di olivo da spostare è previsto lo svellimento mediante la tecnica della “zollatura” e il trapianto nelle aree libere del medesimo fondo, oppure in fondi diversi;
- alcuni alberi di leccio potranno essere recuperati e trapiantati seguendo la medesima tecnica colturale (zollatura);
- 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, occupano parte della superficie del comparto con impianti spesso a sesto irregolare e rado, alternandosi ad aree sative o comunque libere da vegetazione arborea ed arbustiva.

La vegetazione, anche se ascrivibile a quella specifica delle colture agrarie, di fatto è mantenuta dai proprietari allo scopo di preservare gli immobili dal degrado. Questo tipo di conduzione si colloca in una fase intermedia tra la coltivazione e l'incolto, producendo due effetti contrapposti che, dal punto di vista dell'ecologia del paesaggio, rappresentano il peggio dell'una e dell'altra, e infatti:

- Da una parte, si relega la funzione produttiva ad una valenza marginale, tanto da penalizzare, e a volte annullare, il carattere agricolo propriamente detto, caratterizzato da interventi agronomici, lavori colturali, potature regolari, semine e, soprattutto, raccolta dei prodotti agricoli;

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

- Dall'altra, questa sorta di minimum tillage "disturba" continuamente il processo spontaneo di rinaturalizzazione che l'incolto consentirebbe.

In tale situazione, spesso riscontrabile nelle zone marginali e in particolare ai margini tra città e campagna, l'equilibrio ecologico rimane compromesso fino a quando non si produca la svolta in un senso o nell'altro, il che significa, paradossalmente, che mantenere questa situazione di stallo vale a dire mantenere basso il livello di naturalità, con le inevitabili ricadute sul paesaggio e sui processi ecologici che lo governano.

Gli alberi da tutelare integralmente, nel senso che non possono essere "spostati" sono solo gli

olivi monumentali, censiti o meno, indicati singolarmente negli elaborati allegati.

Gli altri olivi possono essere spostati all'interno del comparto non appena si sbloccherà il divieto imposto dalle misure di quarantena per contenere la Xylella. Quelli completamente secchi potranno essere espianati e, in parte, sostituiti con altri di varietà tolleranti alla Xylella non appena saranno emanati i provvedimenti amministrativi e legislativi specifici.

L'abbattimento e/o lo spostamento delle altre essenze arboree all'interno del comparto saranno assolutamente influenti 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 da impiantare in spazi diversi del medesimo comparto rappresenta in sé un'adeguata misura di mitigazione e compensazione dell'intervento in progetto".

In conclusione, non si ritiene necessaria alcuna opera di mitigazione o compensazione perché, in sostanza, la tipologia dell'intervento ha la medesima connotazione paesaggistica di quella esistente."

- **Componenti culturali, insediative e dei valori percettivi:**

- o L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

L'intervento progettuale interviene su aree interessate dal vincolo paesaggistico ai sensi della ex L.S. n. 1497/39.

Inoltre, l'ambito esteso di riferimento, ha un andamento planimetrico lievemente scosceso e risulta caratterizzato dalle abitazioni risalenti agli anni ottanta, nonché dai terreni circostanti sistemati, nel corso degli ultimi trenta o quaranta anni, con alberature di vario genere (pino, ulivo, palma, agrumi, ecc.).

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

Entrando nel merito dell'intervento proposto, l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi è situato a Est del centro abitato di Gallipoli e non presenta al suo interno, ed in particolare a ridosso dell'area oggetto d'intervento, alcuna peculiarità paesaggistica soggetta a specifica tutela da parte del PPTR, fatta salva la presenza del vincolo paesaggistico ex L.S. 1497/39.

Si ritiene che la documentazione presentata evidenzi, in sintesi, che l'area interessata dalle opere in progetto, pur essendo sottoposta a vincolo paesaggistico, appare priva di peculiarità paesaggistiche tutelate e salvaguardate dal PPTR sotto il profilo delle ***“Componenti geomorfologiche ed idrogeologiche”***; ***“Componenti botanico-vegetazionali, aree protette e siti naturalistici”***; ***“Componenti culturali, insediative e dei valori percettivi”***; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, anche con riferimento alla sua localizzazione, non interferisce con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal PPTR.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comporta, poiché si ritiene che non interferisca, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi anche compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale interessato fissate dalle N.T.A. del PPTR

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata -che prevede la realizzazione di abitazioni con annesso giardino inserite 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, e il reimpianto delle principali alberature di alto e medio fusto da espiantare per consentire la realizzazione dell'intervento- si ritiene che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi.

Al fine di tutelare comunque i “segni” del paesaggio ancora presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi, nel progetto del presente PLC si è ritenuto necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- a) l'inserimento dei fabbricati di progetto in maniera organica nel territorio, con particolare riguardo agli effetti in ordine all'arredo urbano conseguenti la necessità del mantenimento delle principali alberature di alto e medio fusto esistenti, all'interno delle aree destinate a verde pubblico e/o privato;
- b) la previsione del reimpianto delle principali alberature di alto e medio fusto espianate, all'interno delle aree destinate a verde pubblico e/o privato;

AII. A - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.

- c) la localizzazione delle aree pubbliche in ambiti, tra loro interconnessi, ritenuti strategici a causa della presenza di alberature di alto fusto, che contribuiscono a qualificare l'intervento di che trattasi;
- d) nelle aree destinate a verde pubblico e/o privato, già dotate di essenze vegetali prevalentemente autoctone che, di fatto, riducono l'impatto paesaggistico soprattutto visivo conseguente l'intervento edilizio, dovranno essere previste idonee piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico - vegetazionale autoctono; tanto anche in considerazione del fatto che l'area di intervento ricade in area di passaggio tra un paesaggio urbano ed un paesaggio rurale ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.S. n. 1497/39;
- e) la localizzazione di diverse aree a verde pubblico verso la strada d'ingresso al PLC, adiacente la ferrovia, consente la conservazione integrale delle piante di alto e medio fusto ivi esistenti; ne consegue che i fabbricati di progetto risulteranno schermati dalle essenze vegetali esistenti e dalle piantumazioni di essenze vegetali autoctone che incrementeranno il patrimonio botanico;
- f) la viabilità è ridotta al minimo per consentire la conservazione del maggior numero di piante presenti;
- g) 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;
- h) per le finiture esterne degli edifici dovranno essere utilizzati materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi.

5. Conclusioni

Con il presente progetto, che comporta naturalmente una trasformazione dell'assetto attuale del territorio si cerca di limitare l'impatto paesaggistico-ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela forniti dal Piano per l'ambito territoriale esteso interessato.

In relazione alle previsioni del P.P.T.R., la compatibilità dell'intervento, dal punto di vista paesistico è assicurata dalle condizioni orografiche naturali e dalle descritte opere di mitigazione.

Da sopralluoghi effettuati risulta che l'intervento non avrebbe una forte ripercussione riguardo alla percezione del paesaggio, poiché si interverrebbe su un'area edificata; inoltre il progetto prevede una articolata configurazione planovolumetrica che consente di diminuire l'impatto percettivo, anche mediante l'impiego di tradizionali soluzioni a corte che garantiscono la compenetrazione tra gli spazi interni ed il verde. Inoltre, l'altezza limitata dei fabbricati, un uso di tipologie e materiali non estranei al contesto, le piantumazioni di nuove alberature di alto e medio fusto consentono di mitigare ulteriormente l'impatto visivo. Le previsioni di progetto hanno considerato lo stato dei luoghi, salvaguardando gli ambiti più significativi e cercando di inserire in maniera organica gli edifici e le urbanizzazioni.

Si ritiene pertanto che l'intervento sia compatibile con la qualificazione paesaggistica dell'area.