



COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

PLC

Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto R2a del PRG "CALAMATE"

Allegato D

Relazione paesaggistica

redatta secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. del 12.12.2005

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**

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI del D.P.C.M. 12/12/2005

(la relazione è composta da n° 2 quadri; vedere le istruzioni all'interno di ogni singolo quadro per la compilazione)

QUADRO 1:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria per tutte le tipologie di opere soggette al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/04 e ss.mm. (opere e/o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (1) e non.

1. RICHIEDENTE: (2)

Persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3):

3. OPERA CORRELATA A:

edificio

area di pertinenza o intorno dell'edificio

lotto di terreno

strade, corsi d'acqua

territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

permanente: a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale turistico-ricettiva industriale/artigianale agricola/funzioni connesse

commerciale direzionale altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano agricolo boscato naturale non coltivato altro

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

centro storico area urbana area periurbana territorio agricolo insediamento sparso

insediamento agricolo area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura versante (collinare/montano)

altopiano/promontorio piana valliva (montana/collinare) terrazzamento crinale

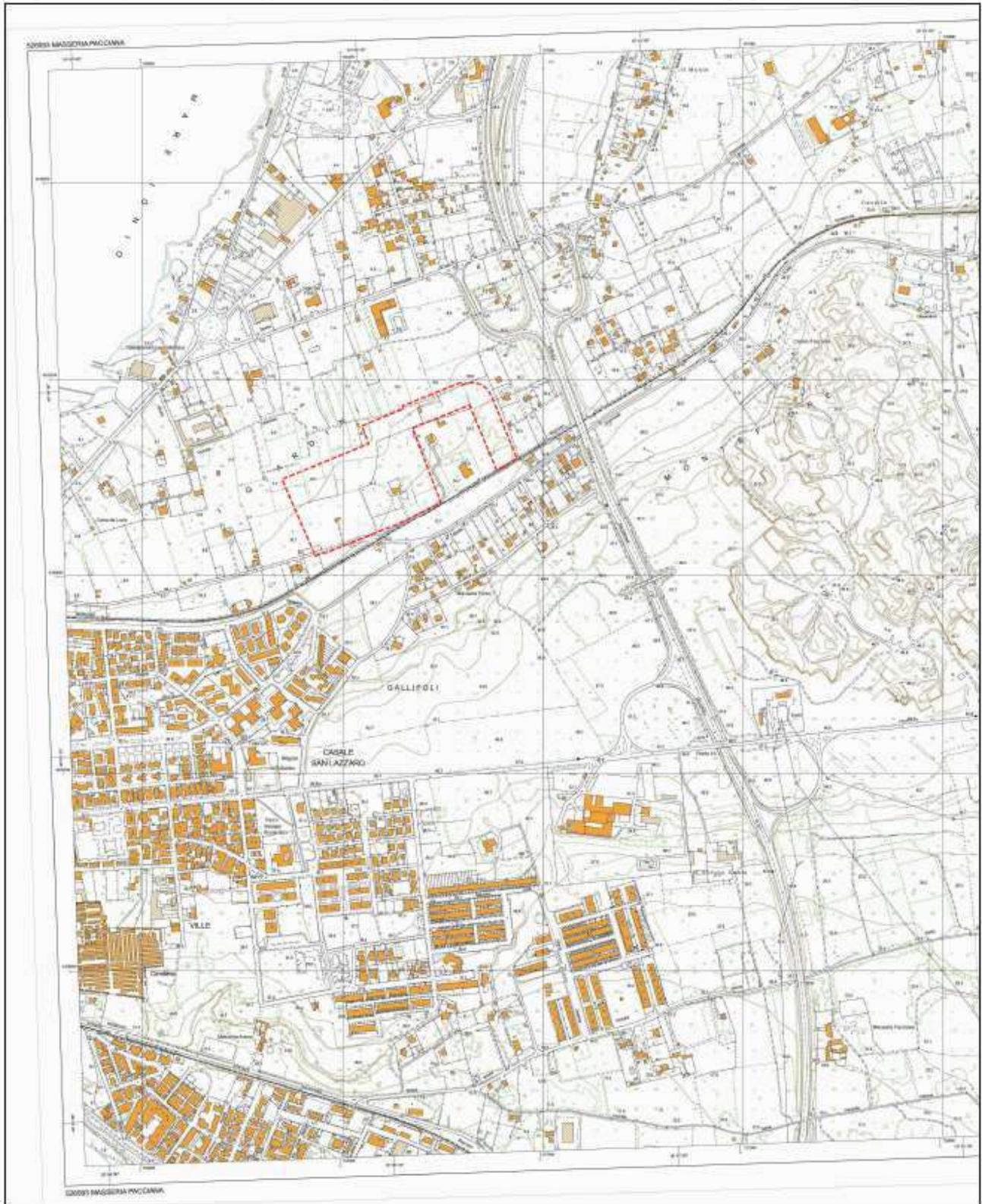
8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico
se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)



Localizzazione rispetto al centro abitato su CTR



Localizzazione rispetto al centro abitato



Localizzazione ravvicinata



Vista aerea e perimetro

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

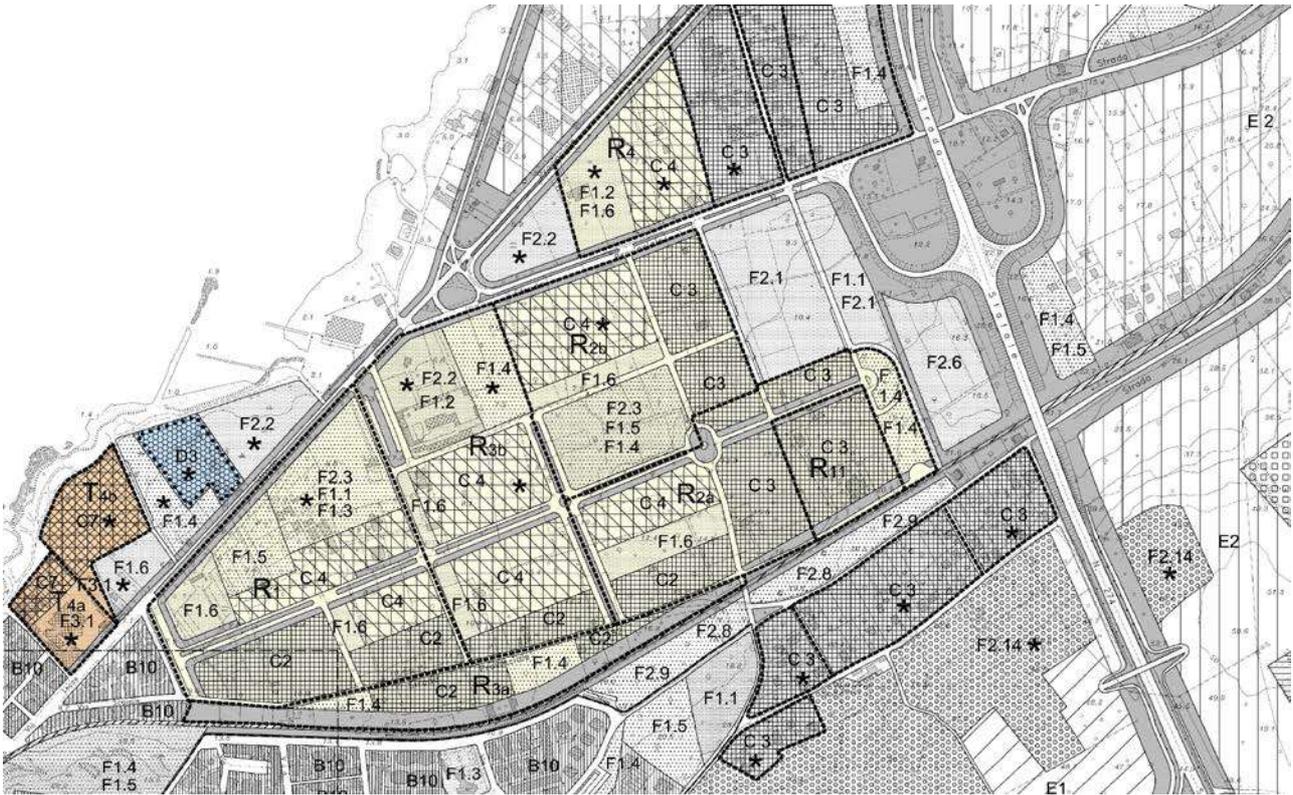
c) estratto tavola P.R.G e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'intono su cui si intende intervenire

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.

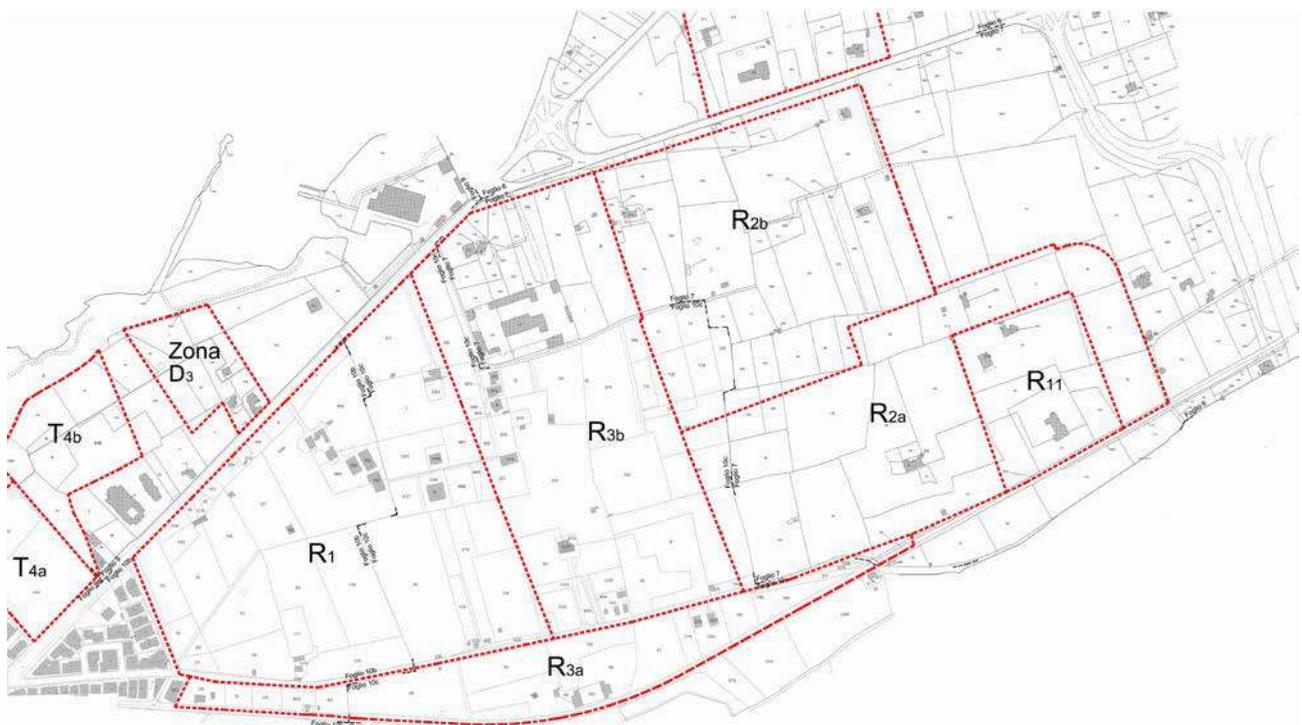
Il presente Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) interessa le aree ricadenti nel Comparto R2a del PRG, localizzate a Nord-Est del centro abitato di Gallipoli, a ridosso della linea ferroviaria delle Ferrovie del Sud-Est, verso la Strada Statale n. 274.

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.

La Tavola 4 "Comparti di intervento settore residenziale – centro urbano" inseriti nel PPA contiene una Tabella che riporta, per ogni comparto urbano del settore residenziale i parametri quantitativi corrispondenti (superfici, volumi, indici, aree a standards, ecc.).

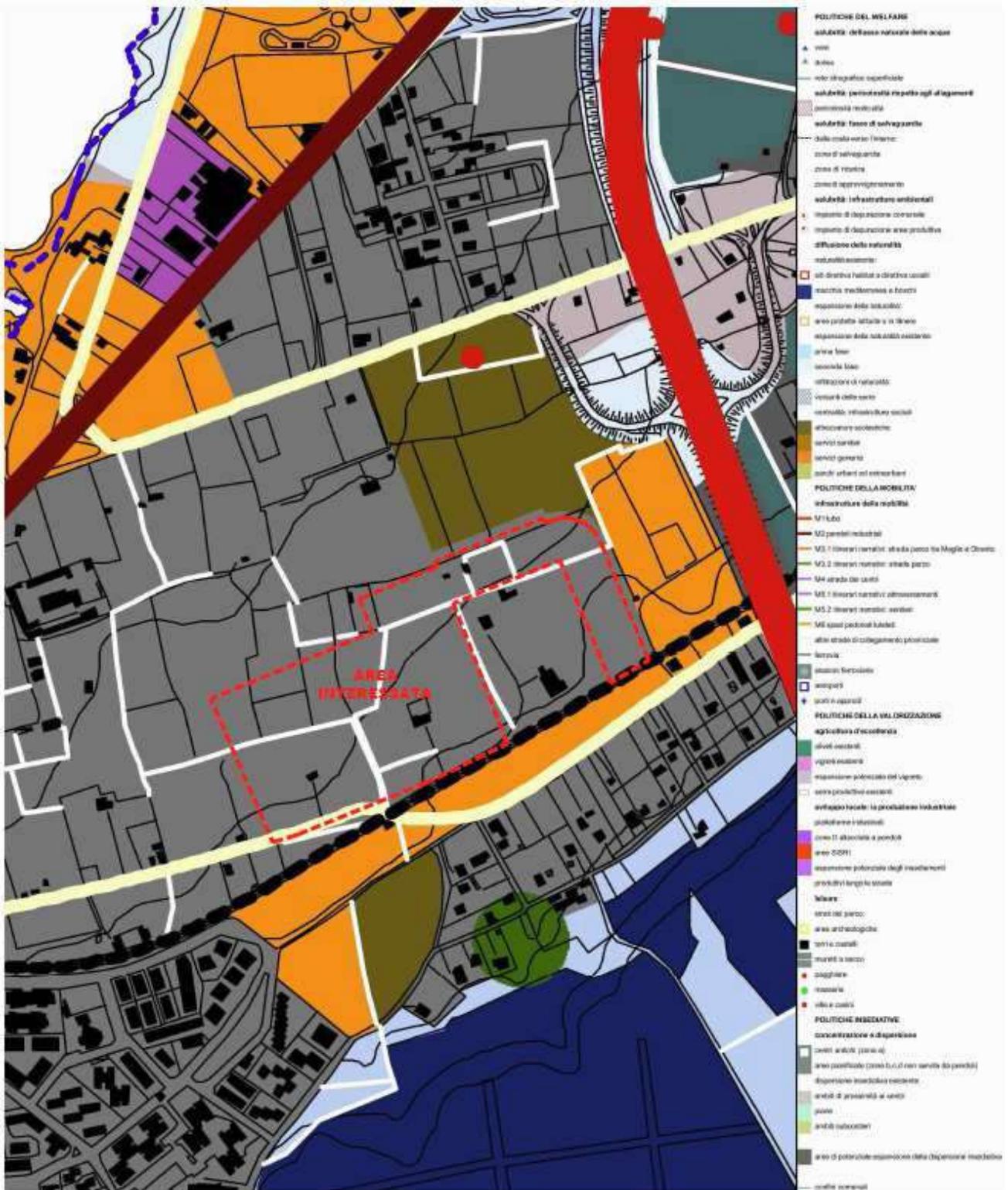


Stralcio Tav. 4 del Programma Pluriennale di Attuazione 2011-2015 (PPA) – Aree incluse nel PPA



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

d)estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.I.T. che evidenziano il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento
 (allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)



Estratto PTCP (Tav. "ptcp06")

QUADRO 2:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata (vedi nota 1) (8)

1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO (9):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:

.....
.....
.....

3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:

.....
.....
.....

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione (barrare casella corrispondente):

Estratto di mappa catastale in scala originale con individuazione, mediante segno grafico o coloritura, dell'immobile (edificio, area, ecc.) su cui si intende intervenire;

Planimetria dell'intera area di intervento: (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

Sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3: lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Prospetti degli interventi in progetto (scala 1:100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005 (denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

Documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)

Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc):

.....
.....

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica è contenuta in un apposito elaborato denominato “*Elaborati del PLC ai fini del rilascio del parere paesaggistico: Allegato C: Documentazione fotografica*”, al quale si rimanda.

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 le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico e le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall’individuazione del contesto paesaggistico e dell’area di intervento

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

- 📍 I cose immobili
- 📍 I ville, giardini, parchi
- 📍 I complessi di cose immobili
- 📍 I bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

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

Territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d’acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico.

Non ricade

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL’IMMOBILE O DELL’AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l’area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

Vengono appresso indicati, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull’area di intervento:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

Come evidenziato negli elaborati “All. A – Relazione di compatibilità con il PPTR” e “All. B – Elaborati grafici del PPTR” l’area interessata è gravata soltanto dal vincolo paesaggistico ex lege 1497 e ricade in Ambito Paesaggistico n.11 “Salento delle serre”.

Il vincolo paesaggistico, posto a tutela dei valori paesaggistici, consiste in limitazioni all’uso della proprietà privata derivanti dal riconoscimento di caratteristiche del bene immobile che ne impongono la tutela. In particolare, il vincolo paesaggistico veniva imposto:

- a) alle cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) alle ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d’interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;

- c) ai complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) alle bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Il vincolo paesaggistico gravante su tutto il territorio comunale di Gallipoli va ricompreso nel caso d): bellezze panoramiche, in ambito costiero e sub-costiero. Si tratta di “bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e ... punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”.

Il terreno oggetto di trasformazione si trova a quote altimetriche comprese fra 12 (a Nord – Nordest) e 18 (Sud – Est) metri s.l.m. circa ed ha un’acclività inferiore al 10%. Pertanto, si percepisce come pianeggiante. Allo stato attuale è occupato da:

- a) le strade interne asfaltate;
- b) una piccola costruzione realizzata negli anni ‘80;
- c) un fabbricato fatiscente, di cui il piano di lottizzazione prevede la ristrutturazione e la conservazione;
- d) gli alberi piantumati dai residenti nel corso degli ultimi decenni. Le essenze principali sono: ulivo, alberi da frutto e ornamentali;
- e) coltivazioni orticole per l’autoconsumo alimentare su limitate parti della proprietà.

Risale al 1982 (D.G.R. pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 195 del 17/07/1982) l’imposizione del vincolo paesaggistico, ex lege 1497, su buona parte del territorio comunale gallipolino, compresa l’area oggetto di trasformazione. In provincia di Lecce, tali aree venivano individuate in gran parte nei territori costieri, in quanto “bellezze d’insieme”. Pertanto, gli elementi di valore paesaggistico presenti sono riconducibili alla bellezza d’insieme dei territori costieri. In particolare, la configurazione originaria dell’area oggetto di trasformazione (alla data di imposizione del vincolo) è profondamente mutata a causa degli interventi antropici, che sono consistiti nella costruzione delle due ville e delle strade interne, e nelle piantumazioni arboree.

Nell’area oggetto di trasformazione non sono presenti beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

Per valutare le caratteristiche vegetazionali dell’area di intervento, e le problematiche connesse, è stato affidato incarico al Dott. Agr. Ludovico Maglie per la redazione di un apposito studio specialistico. A partire dal rilievo delle piantumazioni esistenti, lo studio del Dott. Maglie definisce l’essenza delle specie arboree ed arbustive più significative esistenti (vedi Tav. 11), e specifica, in sintesi, che:

- sono presenti ulivi monumentali ora disseccati dalla xilella;
- per tutti gli alberi di ulivo è previsto lo svellimento;
- 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 espantati 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.”

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.



Area d'intervento su ortofoto

Pertanto, con riferimento alla Tav. 11:

Nella planimetria, sono riportate le previsioni del piano di lottizzazione, con la sovrapposizione dell'ortofoto estratto da Google aggiornato al 2015: le alberature da rilocalizzare o sostituire sono quelle ricadenti sulle sedi stradali, in corrispondenza dei fabbricati e delle recinzioni. 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.



RILIEVO STATO DI FATTO SU ORTOFOTO 2015: ALBERATURE ESISTENTI



Alberi esistenti da mantenere nei lotti e da spostare dove necessario nelle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie (rif. TAV. 5.3)

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 (5)**

Dimensioni

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		

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, sono vietate le tinte che possono offendere la vista ed ingenerare oscurità o deturpare l'aspetto del contesto.

La coloritura parziale delle 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 prospettanti 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'idonea 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'idonea 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, con rete metallica retrostante, di altezza massima pari a mt. 2,50 o con muretti dell'altezza non superiore a cm. 100 e sovrastante cancellata in ferro di mt. 1,50 massimo.
- se all'interno dei singoli lotti o fra più lotti, essere realizzate con rete metallica a maglia sciolta di altezza massima pari a mt. 2,50, compreso l'eventuale muretto dell'altezza di cm. 100;
- avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico;
- avere gli eventuali cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, arretrati dal ciglio stradale o realizzati in modo da consentire il rispetto delle disposizioni di cui al vigente codice della strada;

Tali recinzioni possono, altresì, essere integrate con eventuali elementi di decoro tipo pilastri e pensiline di riparo dagli agenti atmosferici in prossimità degli accessi, nonché con appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori (luce, acqua, gas, ecc.).

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.

I contatori per gas non potranno essere installati nei locali autorimessa.

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 giuochi dei bambini.

Nelle zone verdi e giardini privati 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. A titolo esemplificativo, sono ammesse le seguenti opere pertinenziali:

- Impianti natatori (piscine) coperte o scoperte ad uso privato, con i relativi impianti;
- Campi da gioco;
- Impianti per la sauna;
- Ecc.

Caratteristiche dell'intervento

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

Tutti i locali commerciali sono dotati da 2 bagni.

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;
- E1.3: 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;

Tutti gli alloggi ed i locali commerciali sono di diversa metratura.

Tipologie a 3 piani alti (h = 10 mt)

Rappresenta due diverse tipologie indicate nelle tavole di progetto come

- E1.2: composta da locali commerciali al piano terra, da 4 alloggi al 1° piano e da 4 alloggi al 2° piano;
- E3: composta da locali commerciali al piano terra, da 2 alloggi al 1° piano e da 2 alloggi al 2° piano;

Tutti i locali commerciali sono dotati da 2 bagni.

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.

PLANIMETRIA DI PROGETTO QUOTATA IN SCALA Rapp. 1: 2000
INDICAZIONI DELLE TIPOLOGIE PROPOSTE



13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA (6)

Gli impatti delle trasformazioni sul paesaggio sono:

- a) modificazioni della compagine vegetale dovute all'abbattimento di alberi, bordure, ecc.;
- b) suddivisione territoriale dovuta alla nuova viabilità e alla suddivisione in lotti.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7)

Elementi di mitigazione necessari

Gli elementi di mitigazione ritenuti necessari sono:

- a) conservare, almeno parzialmente, i due filari di pini presenti verso il centro dell'area oggetto di trasformazione;
- b) schermare con la vegetazione i fabbricati di nuova previsione, che sarebbero altrimenti visibili dal lato Sud a bordo dei vagoni ferroviari, nonché dalla adiacente strada di nuova previsione (prescritta dal PRG) interna al Comparto;
- c) ridurre al minimo la viabilità di Comparto per consentire la conservazione del maggior numero di piante presenti;
- 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 alberature di alto e medio fusto espianate;
- b) prevedere nuove piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico – vegetazionale.

Compatibilità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo

I valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo attengono *alle bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Pertanto, si ritiene che l'intervento sia compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, in quanto l'area oggetto di trasformazione (vedi Allegato C: "Foto riprese lungo i percorsi panoramici e non panoramici"):

- a) non è visibile da nessun percorso panoramico e non panoramico;
- b) non rientra e non contiene punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Configurazioni e caratteri geomorfologici

L'apposito *Studio idro-geo-morfologico e di caratterizzazione sismica*, redatto dal Dott. Geol. Marcello De Donatis e allegato al presente PLC, 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 circa 15 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 rinvencono 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 perimetrata 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 V_{s30} di 345 m/sec, il suolo di fondazione rientra nella categoria C con valori di V_{s30} 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.

Appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi)

L'area oggetto di trasformazione non appartiene a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi).

Sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi)

L'area oggetto di trasformazione non appartiene ai sistemi insediativi storici.

Paesaggi agrari (assetto culturale tipici, sistemi tipologici rurali quali masserie, casine, ecc.)

L'area oggetto di trasformazione non appartiene ai paesaggi agrari tipici.

Tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica)

L'area oggetto di trasformazione non sembra essere interessata da viabilità storica e non presenta evidenti tracce di centuriazione. Le tessiture territoriali ortogonali di suddivisione dei campi potrebbero, tuttavia, e per l'intero territorio provinciale, derivare da centuriazioni.

Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione

L'area oggetto di trasformazione non appartiene a sistemi tipologici di forte caratterizzazione.

Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

L'area oggetto di trasformazione non appartiene a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici (vedi All. C Documentazione fotografica: Foto riprese lungo i percorsi panoramici e non panoramici). L'area si intravede soltanto dalla rampa di immissione alla S.S. 101, ma alle spalle di alberature esterne all'area di trasformazione che ne compromettono la visibilità.

Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica

L'area oggetto di trasformazione non appartiene ad ambiti a forte valenza simbolica.

Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

I livelli di tutela operanti nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sono quelli stabiliti:

- a) dal vincolo paesaggistico (ex lege 1497: Verbale Commissione Provinciale 23/06/1970, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 195/82);
- b) dal PPTR in quanto ricade in Ambito Paesaggistico n.11 Salento delle serre.

Verranno inoltre esaminati, per indicare gli eventuali livelli di tutela:

- c) il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- d) il Piano Regolatore Generale (PRG).

Opere di mitigazione visive e ambientali

- 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 localizzazione delle aree pubbliche in ambiti ritenuti strategici a causa della presenza di alberature di alto fusto, che contribuiscono a qualificare l'intervento di che trattasi, con particolare riferimento all'area pubblica più centrale, oggi occupata da due filari di pini che si intende conservare pressoché integralmente;
- c) la localizzazione di un'area 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;

- d) la viabilità è ridotta al minimo per consentire la conservazione del maggior numero di piante presenti;
- e) 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;
- f) per le finiture esterne degli edifici dovranno essere utilizzati materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi.

Eventuali effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati

Gli effetti negativi che non possono essere mitigati o evitati sono:

- a) modificazioni della compagine vegetale dovute all’abbattimento di alberi, bordure, ecc.;
- b) suddivisione territoriale dovuta alla nuova viabilità e alla suddivisione in lotti.

Eventuali misure di compensazione

- a) la previsione del reimpianto delle principali alberature di alto e medio fusto espianate, all’interno delle aree destinate a verde pubblico e/o a verde privato;
- b) 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.

Firma del Richiedente

.....

Firma del Progettista dell’intervento

.....

**15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER
EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE
COMPETENTE**

Firma del Responsabile

.....

**16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA
COMPETENTE**

Firma del Soprintendente o del Delegato

.....

NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) In linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento), quali:

- Antenne, parabole
- Cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 di D.Lgs. 42/04)
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04
- Pannelli solari e fotovoltaici fino ad una potenza di 20 Mwe
- Impianti di condizionamento

(2) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

(3) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.

(4) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine di fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(5) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.

(6) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio; - rapporto vuoto/pieni; - sagoma; - volume; - aspetto architettonico; - 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 a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(8) A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano tra le opere non valutabili mediante una documentazione semplificata le seguenti opere:

Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici, modifiche alla sagoma del fabbricato ovvero all'ingombro plani-volumetrico, manufatti edilizi e corpi aggiuntivi comprese opere pertinenziali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: logge, porticati, tettoie, posti auto schermati), modifiche prospettiche anche con l'inserimento di nuovi elementi (balconi, finestre, porte-finestre, modifiche alla copertura, terrazze a tasca, ecc.), opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), strutture sportive pertinenziali e non, ecc.

(9) Per la compilazione di questo punto attenersi ai parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, di cui alla nota esplicativa (2) del punto 3.1 lett. A) punto 1. del D.P.C.M. 12/12/2005.

Avvertenza per i compilatori: La presente relazione non deve essere alterata nella forma e nel contenuto (ad esclusione delle parti predisposte alla compilazione) mediante mezzi informatici e deve essere presentata in duplice copia, di cui solo una in originale, in allegato all'istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.