

CITTA' DI GALLIPOLI

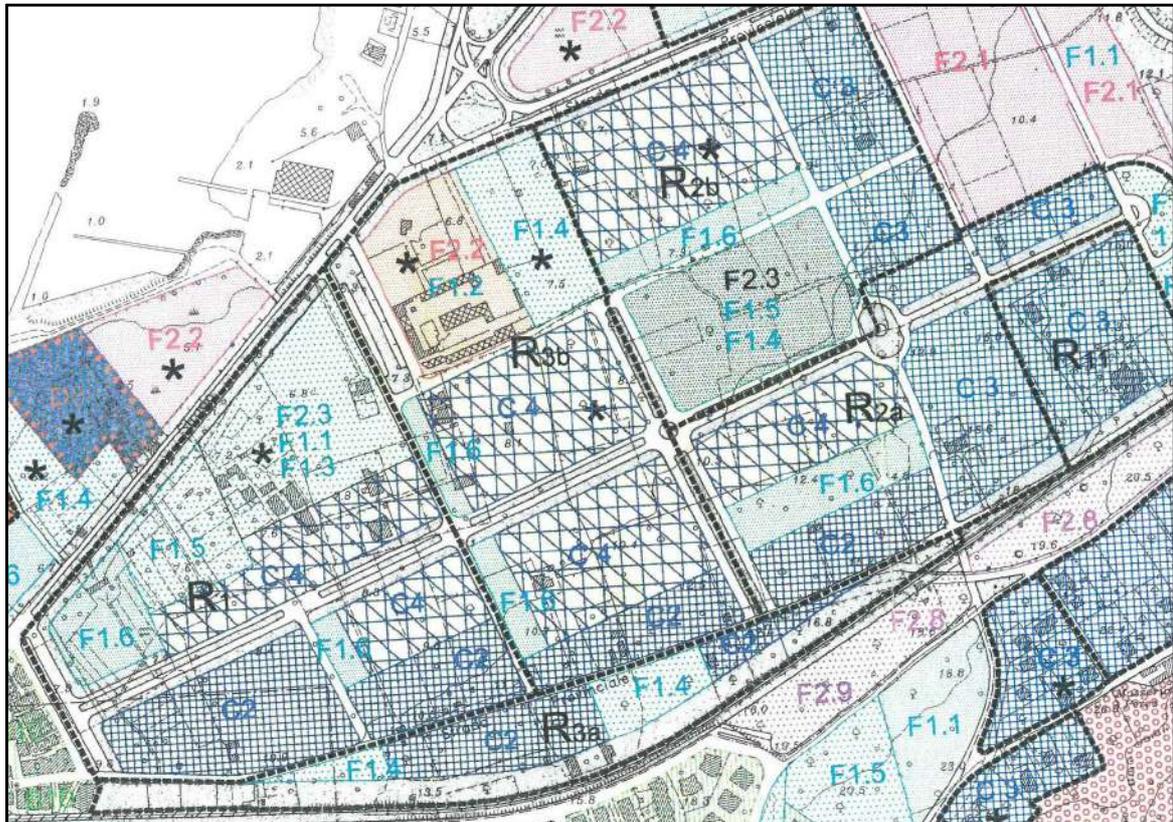
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SACRAMENTO"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R2B



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Dott. Giulio CAZZELLA

ALLEGATO	- RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL P.P.T.R.	SCALA:
E		DATA: AGGIORNAMENTO GIUGNO 2022

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Raffaele GUIDO

Collaboratori: ing. Valentina NICOLARDI

arch. Simonetta GUIDO

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 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, perimetrare 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'art. 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.
1. 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;
2. 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.
3. 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

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data della prima seduta.
8. Se entro il termine di cui al comma 6, la Conferenza si pronuncia favorevolmente in merito all'adeguamento della proposta di cui al co. 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.
9. 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.
10. Qualora entro il termine di cui al comma 6 la proposta di cui al co. 3 non sia ritenuta adeguata al PPTR, si predispongono 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.
11. 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.
2. 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.
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.

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.
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

Il Piano di Lottizzazione ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, ed è individuato dal Comparto d'Attuazione R3 b, previsto dal P.P.A. 2011 - 2015.

L'individuazione del Comparto R2b è avvenuta a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13/2010, e della Delibera della G.C. n° 314 del 21.09.2010, per rendere più omogenea la distribuzione delle aree edificabili e delle aree destinate a standard.

La lottizzazione interessa un'area posta perifericamente alla prevista espansione (sul lato nord - est della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad ovest con il previsto comparto R2a e con il comparto R3 b, a nord con la via per Sannicola, ad est con una viabilità di PRGC ed il complesso scolastico superiore (Tav. 1).

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:

Relazione generale e finanziaria – Tabelle

Tav. 1 - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto

Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree.

Tav. 2 - Stralcio dai Fogli di Mappa N° 7 e 10

Perimetro del Comparto su stralcio catastale

Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Stralcio catastale – Fogli di Mappa N° 7 e 10

Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà

Tabella di partecipazione al Comparto

Tav. 4 - Individuazione del Comparto su orto foto della Regione Puglia

Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con destinazione d'uso delle aree

Rilievo ulivi monumentali ed altri

Tav. 5 – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofogrammetria del S.I.T. Regione Puglia.

Dimensionamento

Tav. 6 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo ante Xylella – Muretti a secco

Tav. 7 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree

Alberi d'ulivo disseccati causa xylella- nuova collocazione di porzione di muretti a secco

Tav. 8 - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi

Tav. 9 a - Urbanizzazioni Primarie

Reti pubbliche: Idrica – Fognante acque nere - Rete pluviale

Tav. 9 b - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche:

Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali

Tav. 9 c - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie

Verde pubblico attrezzato – Verde sportivo

Tav. 10 - Planovolumetria

Tav. 11 - Profili

Tav. 12 a - Tipi edilizi – Lotto C/4 a (Piante - prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)

Tav. 12 b - Tipi edilizi – Lotto C/4 b (Piante - prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)

Tav. 12 c - Tipi edilizi – Lotti C/4 b e C/3 a, C/3 b, C/3 c, C/3 d (Piante, prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)

Tav. 13 - Render

Allegato A – Visure catastali

Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

Allegato C – Norme Tecniche d'Attuazione

Allegato D - Schema convenzione

Allegato E – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.

Allegato F – Relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12.12.2005)

Allegato G – Istanza di parere di compatibilità paesaggistica

Altri elaborati allegati redatti dal Prof. Botanico Pietro Medagli, Dott. Agronomo Stefano Arzeni, Dott.

Agronomo Alessio Turco, Dott. Geologo Marcello De Donatis.:

Allegato H - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica-

Allegato I - Censimento ulivi e muri a secco- carta dell'uso del suolo e vegetazione

Allegato L - Piano quotato

Allegato M - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale

Allegato N-V.A.S. -Rapporto preliminare di orientamento

Il Piano di Lottizzazione del Comparto R2b ricade su un'area tipizzata dal PRG quale **C.3 - Residenziali di espansione, Zona C.4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali, F.1.4 – Verde attrezzato, F.1.5 Verde sportivo, F1.6 - Parcheggi pubblici e F.2.3 – Attrezzature di interesse collettivo privato**; individuato in catasto al FG.n°7, part.lle n°:20,96,91,543,ex541-625, 545,544,93,542,ex541624,95,18,259,129,108,94,125,14,228,231,235,299,300,232,313,312,463,464,230,229,234,296,294,295,293,689,106,92,88,10,564,567,568,55,325,16,228 e al FG.N°10, part.n°139,735,733,13,380,14,732,734

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

SUPERFICIE TERRITORIALE	= mq 109.794,00
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	= mc/mq 1,00
VOLUMETRIA TERRITORIALE	= mc 109.794,00
VOLUMETRIA AL NETTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	= mc 107.047,75
AREE EDIFICABILI C3a, C3b, C3c, C3d, C4a (A1), C4a (A2), C4b	
Mq (8.800 + 9.999 + 10.450 + 1.100 + 10.820 + 4.900 + 7.760)	= mq 53.829,00
ZONE C3a – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PRIVATE	= Vmax mc 15.752,00
ZONE C3b – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PRIVATE	= Vmax mc 10.075,00
ZONE C3c/d – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PUBBLICHE	= Vmax mc 21.730,00
ZONE C4a (A1 + A2) – ATT. TERZIARIE E DIREZIONALI (70%)	= Vmax mc 29.420,44
ZONE C4b – RESIDENZIALI (30%)	= Vmax mc 12.603,76
<u>STANDARDS URBANISTICI:</u>	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ARREDO URBANO (F 1.4)	= mq 11.000,00
VERDE SPORTIVO (F 1.5)	= mq 11.000,00
AREE A PARCHEGGIO (F 1.6)	= mq 6.786,00
F.2.3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO PRIVATE	= mq 5.771,00

Il PdL in questione risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente.

Per tutti gli altri aspetti si rimanda alla Relazione generale

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 agli Elaborati grafici del PPTR, in allegato, vengono appresso esaminati gli elaborati grafici del PPTR disponibili.

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:
 - 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

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 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 (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

0. Quadro sinottico del PPTR

1. Il manifesto dei produttori di paesaggio

2. Il premio per il paesaggio

3. Il sito web interattivo

4. Il progetto hospitis sull'ospitalità diffusa

5. Il progetto di guida turistica per il paesaggio

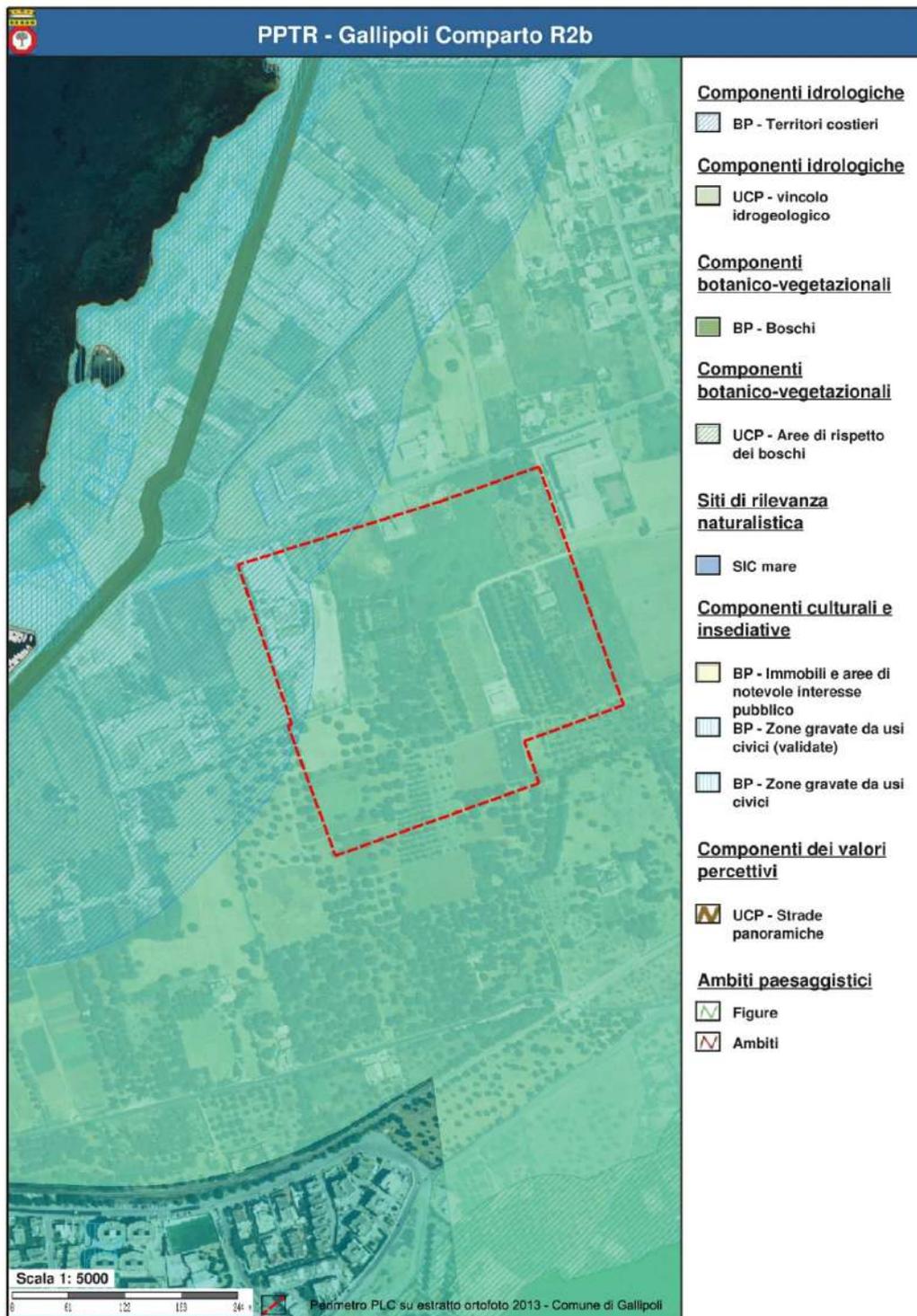
6. La "Storia" per il piano (testi, iconografie e cartografie storiche, ecc.)

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

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

9. La rete ecologica territoriale (rapporto tecnico)

Per quanto riguarda **Il Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti**, nell'area interessata sono presenti le componenti idrogeologiche classificate come **territori costieri** ai sensi dell'art.142, co.1, lett.a del Codice del Paesaggio e le componenti culturali ed insediative classificate come **immobili e aree di notevole interesse pubblico** ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice. La Scheda 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, è la **PAE0054 “ZONA COSTIERA E PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE DI GALLIPOLI”** Dalle NTA del PPTR:

Art. 45 Prescrizioni per i “Territori costieri” e i “Territori contermini ai laghi”

1. Nei territori costieri e contermini ai laghi come definiti all’art. 41, punti 1) e 2), si applicano le seguenti prescrizioni:

2. **Non sono ammissibili** piani, progetti e interventi che comportano:

- a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- a2) mutamenti di destinazione d’uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;
- a3) realizzazione di recinzioni che riducano l’accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l’apertura di 30 nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- a4) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- a5) escavazione delle sabbie se non all’interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- a6) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell’elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- a8) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- a9) nuove attività estrattive e ampliamenti; a10) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale;

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d’uso di cui all’art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, **sono ammissibili** piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l’adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all’adeguamento strutturale o funzionale, all’efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l’incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi 14 artificiali che

compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;

- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto 31 territoriale "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri" elab. 4.2.4 ;

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

b8) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, **si auspicano** piani, progetti e interventi:

c1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura

naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio; c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

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:

- 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, 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 (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:

Il paesaggio fisico del territorio in esame è a grandi linee piuttosto uniforme, caratterizzato per la maggior parte da calcareniti (Calcareniti del Salento). L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è posizionata alle falde di una alto morfologico, ad una quota topografica variabile dai 14 ai 10 mt s.l.m., con una morfologia pianeggiante, dolcemente degradante verso nord, in direzione del mare. I rilievi eseguiti nell'area e nell'immediato intorno non hanno rivelato alcuna emergenza morfologica oggetto di tutela. (Tav.6.1.1. del PPTR). Il territorio in oggetto presenta caratteri di permeabilità delle diverse unità idrologiche con la relativa circolazione idrica. Nell'ambito delle acque sotterranee dell'area in esame è stata individuata una falda profonda ed una superficiale.

Alla luce della nuova normativa l'area interessata dell'intervento non ricade in alcuna zona a pericolosità idraulica e non risulta perimetrata a pericolosità geomorfologica (PAI).

L'area d'intervento risulta interessata da componenti idrogeologiche, nello specifico da "territori costieri" (art. 142, co.1, lett. a, del Codice) che consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dalla linea di costa individuata dalla Carta Tecnica Regionale.

La zona interessata da territori costieri del comparto R1 riguarda la parte superiore, a nord, delimitata dalla viabilità di via Lecce per una profondità all'interno del comparto di circa 290 ml max. Tale contesto non esprime nessuna delle caratteristiche di pregio di un territorio costiero, in quanto da tempo utilizzato come zona agricola e in parte da costruzioni più o meno recenti (capannoni) e da alcuni costruzioni residenziali.

Il piano prevede una riqualificazione complessiva dell'area attraverso la realizzazione di un'area pari a mq 3.277 per verde attrezzato (F.1.5.), un'area dedicata a parcheggio per una sup. di circa mq 2.148 (F.1.6), e di un residuo dell'area a C4a destinato verde di pertinenza, tenendo conto della

fascia di rispetto stradale e di un'area stralciata dal piano in cui insiste un edificio privato già esistente, di fatto non si prevede nessun intervento di qualsiasi nuova opera edilizia se non quella della manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

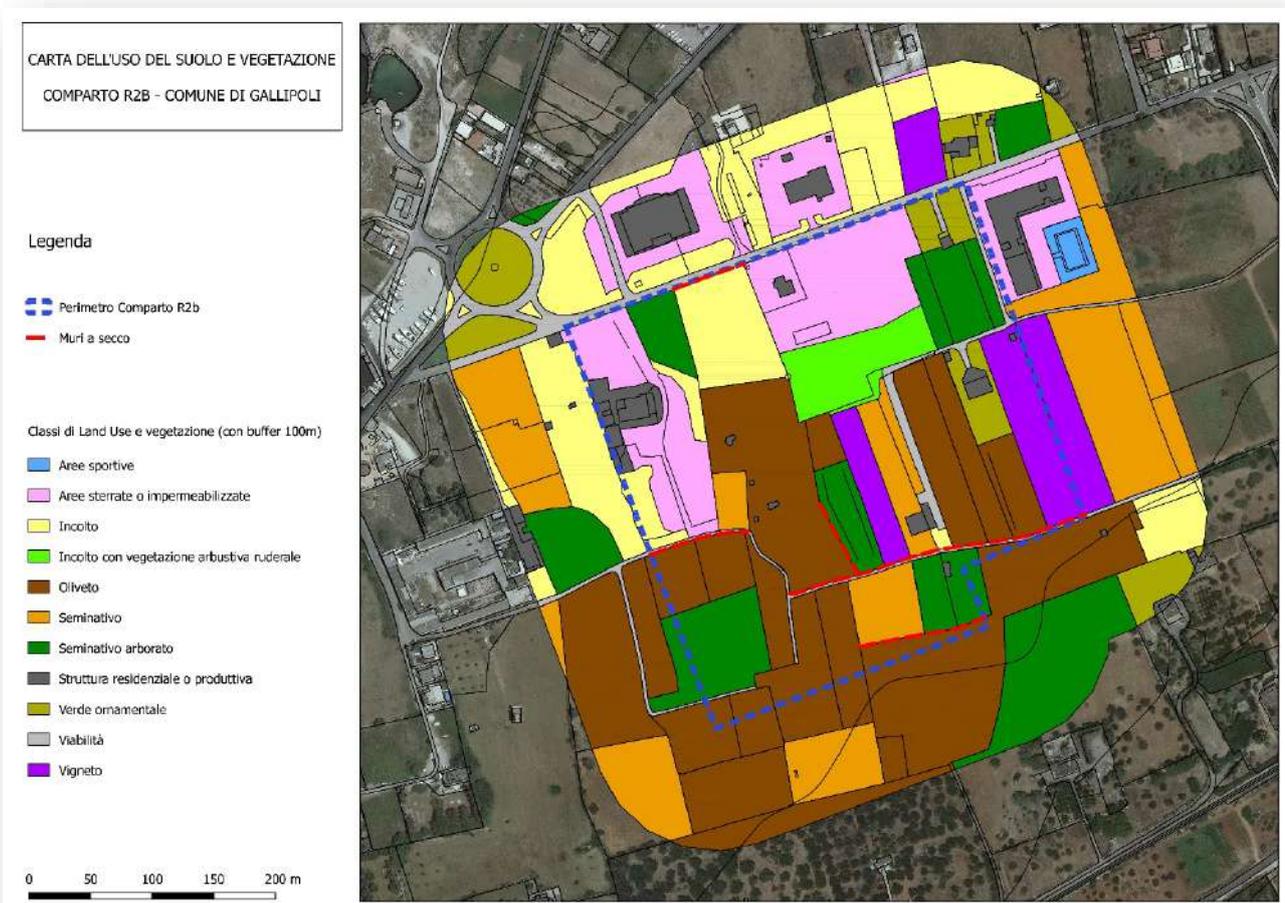
La volumetria commerciale – direzionale è prevista lungo la strada provinciale Gallipoli-San Nicola mentre la volumetria residenziale si sviluppa al di sotto della fascia costiera, a sud est del comparto, verso una via prevista dal PRG, confinante con i comparti R3b, ad ovest e R2a, a sud.

L'area interessata dai territori costieri sarà oggetto, con riferimento agli indirizzi e alla strategie del PPTR, a riqualificazione e rinaturalizzazione attraverso il contrasto alla nuove edificazioni e alla disimpermeabilizzazione dei suoli e degli spazi aperti quali parcheggi, aree di sosta e piazzali pubblici e privati, garantendo l'uso materiale ecocompatibile.

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

L'area in questione, posta nella periferia del centro urbano di Gallipoli, mostra un utilizzo del suolo finalizzato allo sfruttamento agricolo, pertanto l'utilizzo prevalente dell'area è rappresentato da oliveti e seminativi. La relazione all.G "Analisi botanico vegetazionale e fitoclimatica" definisce l'essenza delle specie arboree ed arbustive più significative esistenti.

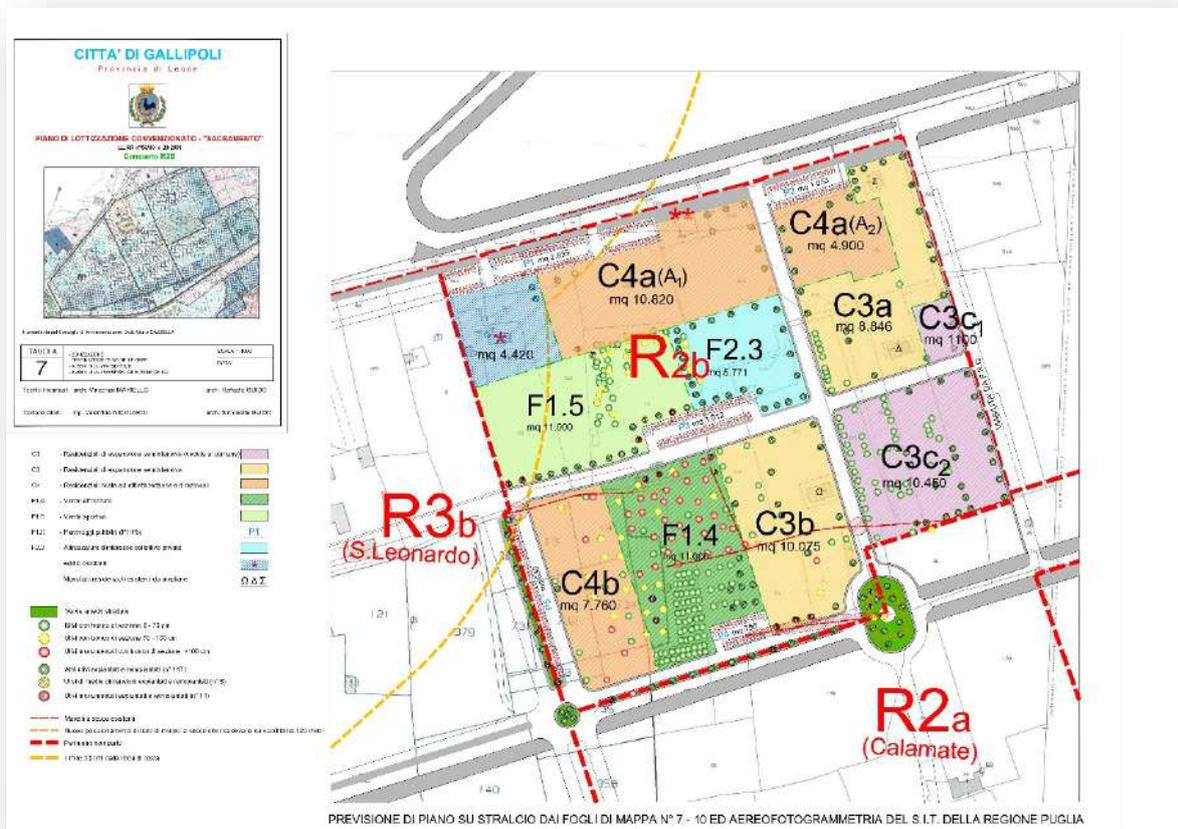
Nonostante la presenza nell'area delle alberature rappresentate (ulivi monumentali e non) nella Tav. 4 (Rilievo ulivi) e nell'all. B (Documentazione fotografica dello stato dei luoghi) con riferimento



alla Tav.2 (Riprese fotografiche dell'area), nel comparto non è stata rilevata alcuna presenza di habitat e specie vegetali di valore conservazionistico; non risulta interessato 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 flora riscontrata è di tipo infestante e ruderale; gli unici elementi da considerare di valore conservazionistico sono alcuni ulivi monumentali che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n. 14/2007 sulla tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali e sui quali occorrerà effettuare un censimento di dettaglio.

Tale censimento permetterà di pianificare la futura lottizzazione dell'area salvaguardando gli ulivi monumentali. In alcuni casi si dovrà procedere, con le opportune autorizzazioni, ad interventi di trapianto seguendo rigorosamente le modalità finalizzate ad una buona riuscita degli interventi. (Tav.6-7)

Pertanto l'area non mostra particolari controindicazioni alle trasformazioni descritte dal piano di lottizzazione, salvo la prescrizione di salvaguardia degli ulivi monumentali presenti, All. G "Censimento e Gestione ulivi monumentali" in cui sono elencati le azioni da intraprendere per la



tutela degli alberi:

- trattamento preliminare, potatura pre-espianto per tutti gli alberi di ulivo da spostare è previsto lo svellimento mediante la tecnica della “zollatura” e il trapianto nelle aree libere del medesimo fondo, oppure in fondi diversi;
- indicazioni sulle attività colturali periodiche da eseguire per la gestione degli ulivi espianati;
- piano di monitoraggio *post operam* per le piante di ulivo soggette ad espianto/reimpianto.

Lo studio agronomico giunge alle seguenti conclusioni:

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

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

È necessario sottolineare nuovamente che, pur non essendo presenti esemplari monumentali di ulivo ufficialmente censiti all’interno del comparto, tutti gli individui con caratteristiche di monumentalità e soggetti dalle operazioni di espianto e reimpianto saranno trattati nel rispetto delle “Linee guida espianto/reimpianto ulivi monumentali” di cui alla DGR 3.9.2013 n° 1576.

Preventivamente all’inizio delle attività di trattamento pre-espianto dovranno essere eseguiti dei test sierologici di rilevamento di *Xylella fastidiosa* (metodo ELISA) per documentarne l’eventuale presenza sugli individui da spostare e, laddove necessario, procedere con le misure di contenimento del batterio dettate dal vigente protocollo di difesa in caso di esemplari infetti.

Come indicato dall’art. 2 del DGR 3.9.2013 n° 1576 alla voce “Espianto”, esso può essere effettuato nei mesi da novembre ad aprile, evitando i periodi più freddi.

Come precedentemente affermato, all’interno delle aree soggette a pianificazione, sono state individuate in particolare tre aree ove insistono esemplari secolari/monumentali di ulivo, per il resto si tratta di specie tipiche di incolti, margine dei coltivi e bordo strada.

In conclusione, non si ritiene necessaria alcuna opera di mitigazione o compensazione perché, salvo la prescrizione di salvaguardia degli ulivi monumentali presenti.”

Per maggiori dettagli si rimanda all’allegato G – H – I

- Componenti culturali, insediative e dei valori percettivi:

L’area non risulta direttamente interessata da particolari beni storicoculturali 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 in pendenza media del 4%, posta a circa 10/14 mt sul livello del mare, degradante verso nord. L'idrografia superficiale e poco sviluppata a causa della natura prevalentemente calcarenitica del terreno ed è presente a circa metri tre di profondità, mentre l'acquifero marino coincide con il livello marino.

All'interno sono presenti alcuni fabbricati di vecchia costruzione destinati ad uso residenziale, altri modesti fabbricati utilizzati per deposito, un complesso edilizio composto da più fabbricati per uso ristorazione, una struttura di proprietà comunale utilizzata come impianto di sollevamento a servizio della rete fognante cittadina. nonché dai terreni circostanti sistemati, nel corso degli ultimi trenta o quaranta anni, con alberature di vario genere (pino, ulivo, agrumi, ecc.).

Entrando nel merito dell'intervento proposto, l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi è situato a nord-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: in parte idrogeologico (territori costieri) e in parte a vincolo paesaggistico (Immobili e aree di notevole interesse pubblico), appare priva di peculiarità tutelate e salvaguardate dal PPTR sotto il profilo delle **“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, infatti l'intervento edilizio è localizzato nella parte sud-est del comparto.

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 alla specifica soluzione progettuale adottata si prevede la realizzazione di edifici a destinazione commerciale - direzionale lungo l'asse stradale Gallipoli-San Nicola a nord del comparto, lungo l'asse centrale sono state individuate le zone a verde attrezzato con impianti sportivi e attrezzature di interesse collettivo privato a nord, mentre a sud dell'asse si individua un'ampia area a verde con la presenza di ulivi secolari, un percorso "vita" e due punti ristoro mentre a nord-est del comparto si prevedono alloggi duplex, tipologie C3/a, C3/b, C3/d. La zona a sud è a destinazione esclusivamente residenziale, con tipologie in linea con 3 piani fuori terra, C4/b, e duplex C3/b.

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 attenzione agli effetti in ordine all’arredo urbano conseguenti la necessità del mantenimento degli ulivi monumentali esistenti, all’interno delle aree destinate a verde pubblico e/o privato;
- b) la previsione del reimpianto di alcuni ulivi monumentali espianati, all’interno delle aree destinate a verde pubblico e/o privato;
- c) la localizzazione delle aree pubbliche in ambiti, tra loro interconnessi, ritenuti strategici a causa della presenza di ulivi monumentali, che contribuiscono a qualificare l’intervento di che trattasi;
- d) nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato 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; 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 e attrezzato verso l’asse centrale del comparto, consente la conservazione integrale delle piante di alto e medio fusto ove esistenti con l’integrazione di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico-vegetazionale.

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 principale si rifà a quella prevista del PRG vigente, mentre quella di servizio 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 residuale dal punto di vista rurale, con alcuni insediamenti residenziali e non.

L’intervento prevede un’articolata configurazione planivolumetrica che consente di diminuire il consumo del suolo e l’impatto percettivo mediante tipologie in linea “sfalsate” tra di loro. Inoltre,

garantendo una schermatura di verde degli spazi interni ed esterni ai lotti edificatori, ad un uso di tipologie a destinazione mista escludendo, di fatto, una marginalità urbana al contesto.

La piantumazione ed il recupero degli alberi (ulivi monumentali) già censiti consentono complessivamente al comparto di mitigare l'impatto visivo dei percorsi esterni dello stesso.

Tutto ciò considerato ed espresso anche nelle tavole di Progetto e degli allegati di approfondimento specifico si può desumere che, le previsioni progettuali hanno rispettato lo stato dei luoghi, salvaguardando gli aspetti significativi, implementando quelle azioni necessarie per inserire in maniera organica gli edifici e le urbanizzazioni primarie e secondarie nel contesto di pianificazione esecutiva.

Pertanto, si ritiene, che l'intervento sia compatibile e ne migliora complessivamente la qualificazione paesaggistica dell'area.

ELABORATI GRAFICI DEL PPTR RIGUARDANTE IL COMPARTO R1

5 AMBITI PAESAGGISTICI

6.1 STRUTTURA IDROGEOLOGICA

6.1.1 componenti geomorfologiche (non presenti)

6.1.2 componenti idrologiche (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)

Gallipoli,li

I Tecnici incaricati

Arch. Vincenzo Mariello

Arch. Raffaele Guido

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Giulio Cazzella

.....