

Caratteristiche contesto paesaggistico e interferenze con il progetto

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione proposto è caratterizzata da un contesto tipicamente agricolo su cui si registra il fenomeno della diffusione insediativa sparsa tipica delle frange urbane. L'area situata alla periferia Nord di Gallipoli, si configura come espansione in direzione est del nucleo abitato situato in Via Scalelle sussistendo la forte cesura della linea ferroviaria a separare tale area dal nucleo abitato posto sud lungo via Agrigento.

Proprio la presenza della linea ferroviaria e della S.P. 282 (prosecuzione via Scalelle) evidenzia il carattere di area di "ritaglio", con una profondità non superiore a cento metri.

L'area, al di là del tratto ad ovest oramai completamente antropizzato, è caratterizzata dalla presenza di un uliveto in cui si rilevano alcuni esemplari di cipresso (*Cupressus sempervirens*) e degli alberi da frutto (soprattutto agrumi) all'interno di un orto di pertinenza di un edificio rurale preesistente.

Non si rileva presenza di vegetazione spontanea di interesse conservazionistico.

È stato effettuato il rilievo delle alberature esistenti del quale si riportano i risultati nella tabella seguente:

SPECIE	n° esemplari
Ulivo (<i>Olea europaea</i>)	260
Ulivo di recente impianto (<i>Olea europaea</i>)	58
Agrumi e alberi da frutto (<i>Citrus spp.</i>)	30
Ailanto (<i>Ailanthus altissima</i>)	3
Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	39
Pino (<i>Pinus spp.</i>)	9



- rilievo alberature presenti nella zona del comparto

Il PRG vigente individua nell'area esaminata un comparto di espansione urbana classificato come "ZONA C2 – Residenziale di espansione Semintensiva", con i seguenti indici urbanistici:

- (It) Indice di fabbricabilità territoriale: 0,84 mc./mq.;
- (If) Indice di fabbricabilità fondiario: 2,43 mc./mq.;
- (Rc) Rapporto di copertura: 0,50 mq./mq. di Sf;
- (Hmax) Altezza massima: 11,00 ml ;
- NP (Numero dei piani fuori terra): 2+piano terra;
- Arretramento minimo dal filo stradale: non inferiore a ml.10,00;

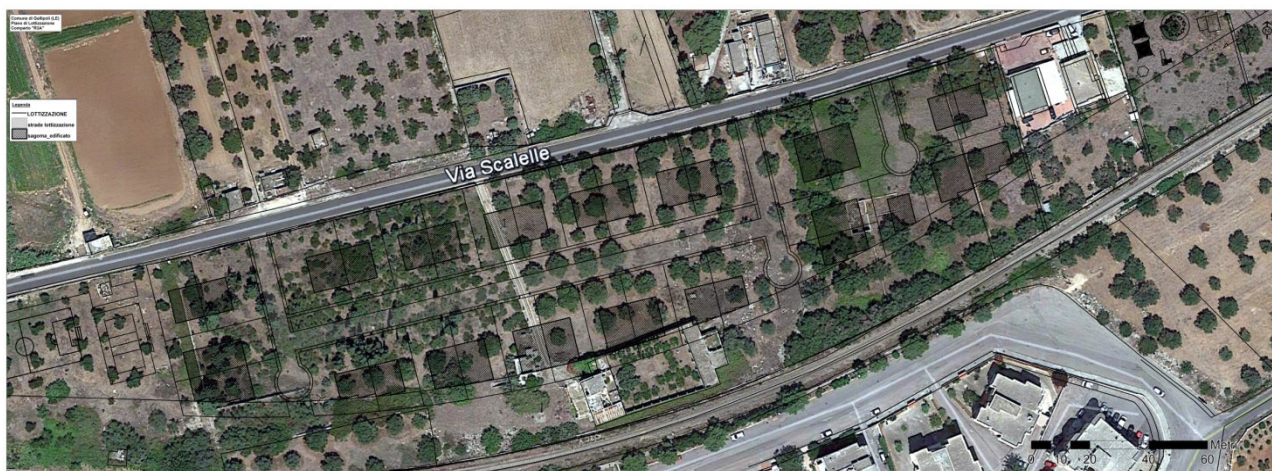
- D (Distanza minima dai confini): 5,00 ml;
- D (Distacco minimo tra gli edifici): 10,00 m.

È del tutto evidente che la previsione del PRG vigente, prefigura uno stravolgimento dell'assetto paesaggistico esistente.

In più la presenza delle citate infrastrutture per la mobilità (e la conseguente necessità di prevedere delle fasce di rispetto) e la scarsa profondità, risultano fattori decisamente limitanti la scelta della distribuzione della capacità insediativa prevista dal Piano Regolatore Generale vigente, come si evince dal raffronto con i dati di progetto riportati nello **schema riassuntivo** allegato a fine relazione.

Da ciò deriva uno strettissimo margine nel tentare, attraverso una oculata localizzazione degli interventi, di minimizzare gli impatti sull'assetto della copertura vegetale esistente ed in genere sull'assetto paesaggistico.

Il disegno della lottizzazione sfrutta la zona centrale dell'area interessata, quella più profonda compresa tra la via Scalelle a nord e la linea ferroviaria a sud, per l'insediamento della parte residenziale. Agli estremi ovest (verso il nucleo consolidato) ed est (verso il passaggio a livello) sono posizionate le aree per servizi il cui disegno proposto è **puramente indicativo**.



- sovrapposizione foto satellitare e proposta progettuale

La proposta di lottizzazione comporta necessariamente un profondo cambiamento dell'assetto paesaggistico, con il passaggio da spazio agricolo a spazio urbano. La densità dell'uliveto e la pressoché totale assenza di aree libere comporta inevitabilmente una interferenza con le alberature presenti.

Al fine di mitigare l'impatto percettivo dell'intervento nonché quello sulla componente arborea è prevista la salvaguardia degli esemplari posti immediatamente a ridosso di via Scalelle, unico percorso di fruizione dell'area, in corrispondenza con l'area di insediamento delle residenze.

Tale misura eviterà il taglio di venti esemplari di ulivo presenti immediatamente a ridosso di via Scalelle e permetterà di mantenere in parte la qualità percettiva lungo tale asse di fruizione del territorio.



- gli ulivi presenti a ridosso di via Scalelle

Dalla sovrapposizione della proposta progettuale inerente l’insediamento residenziale e l’assetto attuale della copertura vegetale emerge il seguente quadro delle interferenze:

SPECIE	n° esemplari rilevati	n° esemplari da delocalizzare/abbattere
Ulivo (<i>Olea europaea</i>)	261	94
Ulivo di recente impianto (<i>Olea europaea</i>)	58	58
Agrumi e alberi da frutto (<i>Citrus spp.</i>)	30	-
Ailanto (<i>Ailanthus altissima</i>)	3	-
Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	39	32
Pino (<i>Pinus spp.</i>)	9	-

La pratica della “zollatura” e reimpianto degli esemplari offre una opportunità di mitigazione degli impatti rivenienti dalla realizzazione dell’intervento. La presenza della fascia di rispetto dalla linea ferroviaria mette a disposizione uno spazio dove effettuare, sia pure in parte, tale reimpianto.

Va tuttavia considerata l’attuale emergenza fitosanitaria connessa alla presenza del Co.Di.R.O., il “Complesso del disseccamento rapido dell’olivo”, fitopatologia strettamente associata alla presenza, nelle piante colpite, di un particolare ceppo batterico di *Xylella fastidiosa spp. pauca*.

Com’è noto proprio il territorio di Gallipoli, costituisce “epicentro” della zona infetta e gli ulivi presenti **nell’area d’ intervento** sono affetti da tale fitopatologia, come si evince dalla allegata documentazione fotografica.

La mancanza di un quadro certo e ben delineato degli interventi necessari e degli sviluppi futuri di tale emergenza fitosanitaria generano totale incertezza sulla gestione degli uliveti.

In tale quadro è del tutto evidente che è quanto mai aleatorio delineare con un certo margine di sicurezza interventi riguardo agli esemplari presenti nell’area oggetto della proposta progettuale, ciò

anche in considerazione del carattere di verde di arredo che tali alberature andrebbero ad assumere. È evidente che la patologia del Co.Di.R.O. comporta una serie di cure, interventi ed accorgimenti che presuppongono una gestione eminentemente “agricola” delle alberature. Basti pensare all’esecuzione delle misure fitosanitarie previste dalla Delibera della Giunta della Regione Puglia del 08/04/2016 n. 459 (Misure fitosanitarie da attuare per il contenimento della diffusione di X. fastidiosa sottospecie Pauca ceppo CoDiRo ai sensi dell’art. 17 del DM del 19/06/2016 e s.m.i.).

In merito agli esemplari di Cipresso presenti, va inoltre considerata la difficoltà nell’effettuare la pratica della “zollatura” e reimpianto viste le caratteristiche della specie, con un apparato radicale fittonante e profondo, che mal sopporta danneggiamenti dell’apparato radicale anche per la parte capillare nonché potature della parte aerea.

A fronte di tale quadro problematico, la proposta di reimpianto degli esemplari che interferiscono con la realizzazione dell’intervento rischia di essere incompatibile con le norme fitosanitarie, norme peraltro in continuo divenire.

Si propongono pertanto le seguenti alternative in merito alle misure di mitigazione degli impatti sulla componente vegetale:

ipotesi 1: in caso di cessazione dell’emergenza fitosanitaria del CoDiRO si procederà alla zollatura e reimpianto degli esemplari di ulivo nelle fasce di rispetto ferroviaria , nelle aree cedute al comune per la realizzazione degli standard urbanistici e nelle aree utilizzabili dei lotti edificatori.

Ipotesi 2: in caso di permanenza dell’emergenza fitosanitaria del CoDiRO si procederà alla compensazione del taglio degli esemplari arborei di Ulivo e Cipresso, tramite l’impianto, nelle fasce di rispetto ferroviaria , nelle aree cedute al comune per la realizzazione degli standard urbanistici e nelle aree utilizzabili dei lotti edificatori, di alberi ed arbusti mediterranei (ecotipi locali) in numero pari a quelli rimossi con l’intervento.

Con riferimento al PPTR approvato dalla G.R. con delibera n.176 del 16.02.2015, non esiste nessun vincolo di qualsiasi natura ossativo agli interventi previsti nel comparto in cui ricade la lottizzazione, come si evince dall’Elaborato D1 integrativo dell’Elaborato D già in atti.

Gallipoli, novembre 2016

Il Tecnico

SCHEMA RIASSUNTIVO COMPARTO R 3a ZONA C2

COMPARTO R3a Zona semintensiva C2	PROGETTO	REGOLAMENTO (P.R.G.-P.P.A.)
Superficie Territoriale mq.	43.364	43.364
Indice Territoriale mc/mq.	0,64	0,84
Volume Realizzabile mc.	27.904	36.426
Superficie Fondiaria mq.	14.961	14.961
Indice Fondiario mc/mq.	1,86	2,43
Stanze n°	279	364
Abitanti n°	223	291
Superficie Standards mq.	6.373	6.021
Rapporto di Copertura max mq/mq.	0,367	0,50
Altezza Massima ml.	7,20	11,00
Num. Piani Fuori Terra n°	1 + piano terra	2 + piano terra
Arretr.to min. Filo Stradale ml.	10,00	10,00
Distanza min. dai Confini ml.	5,00	5,00
Distacco min. tra edifici ml.	10,00	10,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







