

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DEL VIGENTE P.R.G. E P.P.A.
COMPARTO R3a

COMMITTENTE :

ASSOCIAZIONE “CONSORZIO VIA SCALELLE”
IL PRESIDENTE DEL C.D.

PROGETTISTA :

ING. GIOVANNI PEDONE

RELAZIONE PAESAGGISTICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005)

**INTEGRAZIONE ELABORATO D. VERIFICA DI NON
CONTRASTO CON IL PPTR .**

(approvato con D.G.R. n.176/2015 e s.m.i.)

GALLIPOLI, novembre 2016

STUDIO TECNICO ING. GIOVANNI PEDONE

ALEZIO 73011 (LE) VIA S.S. DE PACE 60
TEL. 0833/ 282360

1. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica, ad integrazione **dell'allegato D** originale redatta in ottemperanza a quanto previsto da D.P.C.M. del 12.12.2005, si pone l'obiettivo di fornire tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in oggetto anche nel rispetto del PPTR approvato con D.G.R. n.176/2015 e s.m.i..

L'ipotesi progettuale sviluppata, interessa un territorio pianeggiante, alla periferia a Est del nucleo urbano del Comune di Gallipoli. L'intervento consiste nella realizzazione di un un Piano di Lottizzazione Convenzionato di cui al comparto R3a del vigente P.R.G. e P.P.A.

Il P.di L. C. prevede, oltre alla edificazione delle residenze, la costruzione delle urbanizzazioni primarie, in particolare la viabilità di piano e il parcheggio pubblico.

Al fine di non accentuare l'impatto ambientale e di rispettare il dettato della normativa e dei regolamenti di tutela, si è optato per la realizzazione di tipologie edilizie a due piani fuori terra, accoppiate a due a due sul confine dei lotti, salvaguardando, quanto più possibile la piantumazione esistente.

2. RICHIEDENTE

La compatibilità paesaggistica viene richiesta dall'Associazione "CONSORZIO VIA SCALELLE" di Gallipoli , rappresentata dalla Dr. Gabriella Amplo Rella nella sua qualità di Presidente del Consiglio direttivo..

3. TIPOLOGIA OPERA

La superficie reale del comparto è pari a mq. 43.364, inferiore a quella prevista dal P.P.A. ossia mq. 52.300. E' contraddistinto in catasto terreni al Fg.7 porzione part.Ile 23-28-101 e al Fg.10 part.Ile 120-51-119-92-869-52-39-40-41-42-48-130-1011-37-779-781-782-786-33-1032.

Lo stato attuale di luoghi e le previsioni del P.R.G. hanno condizionato lo studio del piano, la distribuzione degli standarts e la scelta delle tipologie edilizie.

Nella parte centrale del comparto, dove si ha la maggiore profondità tra via Scalelle e la fascia di rispetto ferroviario (F.R.), con la presenza di scarse e scadenti colture arboree, è stata prevista la realizzazione di 33 lotti, con tipologie edilizie accoppiate a due a due sul confine, ad eccezione del lotto 31 con tipologia isolata.

L'accesso ai lotti avviene da via Scalelle e da viabilità di piano a forma di doppia T, collegata alla stessa via e al previsto parcheggio pubblico.

Le aree confinanti con i lotti, prospicienti via Scalelle e al di fuori della F.R., con ottime colture arboree, sono state destinate a verde attrezzato.

La tipologia edilizia prevista è composta da ambienti dotati di illuminazione diretta sufficiente a soddisfare quanto stabilito dal Regolamento di Igiene comunale e delle altre leggi nazionali in materia.

Le murature perimetrali (portanti) saranno realizzate in mattoni di laterizio dello spessore di cm. 30 e cioè tali da garantire un buono standard microclimatico e ad assicurare il rispetto dei valori stabiliti dalla Legge 10/91, in conformità al D.lgs 192/2005 (rendimento energetico in edilizia) e al DPR 59/09; il solaio sarà realizzato con travetti prefabbricati ed elementi in laterizio, completato da getto in opera di cls.

Le tramezzature interne saranno realizzate in conci di tufo e gli infissi saranno in alluminio color legno del tipo a taglio termico con vetro camera basso emissivo.

L'architettura è semplice ad armoniosa, tipica delle costruzioni isolate accoppiate, caratterizzata da muratura liscia priva di fregi o altri elementi di esasperata ricerca architettonica.

Gli immobile saranno rifiniti con intonaci di tipo civile e tinteggiato con colori tipici dell'architettura salentina, che vanno dal bianco alle varie tonalità di giallo, fino all'ocra.

Tutti i vani rispettano i parametri minimi concernenti i requisiti igienico-sanitari.

4. CORRELAZIONE DELL'OPERA

L'opera è correlata alla realizzazioni di nuove residenze nel rispetto degli Standarts Urbanistici previsti dalle vigenti leggi in materia.

5. CARATTERE DELL'INTERVENTO

L'intervento riguarda una struttura avente carattere permanente.

6. DESTINAZIONE D'USO DEL MANUFATTO

La destinazione d'uso della struttura è di tipo residenziale.

7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

Il contesto paesaggistico in cui s'inserisce l'opera si colloca all'interno di un area urbano ricca di futuri evidenti insediamenti edilizi come previsto dal P.R.G.C. e P.P.A. vigente.

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Dal punto di vista morfologico il territorio è pianeggiante.

9. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'area interessata dalla presente lottizzazione è ubicato su via Scalelle, confinante a sud con ferrovia S.E., a nord con via Scalelle e ad est con l'abitato di via Scalelle.

Ricade in di **zona C2 Residenziale Espansione Semintensive** del P.R.G.C. vigente la cui edificazione è consentita dall'approvazione di una strumentazione esecutiva quale il Piano di Lottizzazione Convenzinata.

Ha forma di trapezio allungato ed è delimitato, lungo il perimetro con la linea ferrata, da una fascia di rispetto ferroviario della profondità di ml.30,00 e dell'estensione di circa il 50% del comparto, confinante verso est, con la via Scalelle e con assoluto divieto di edificazione ed urbanizzazione.

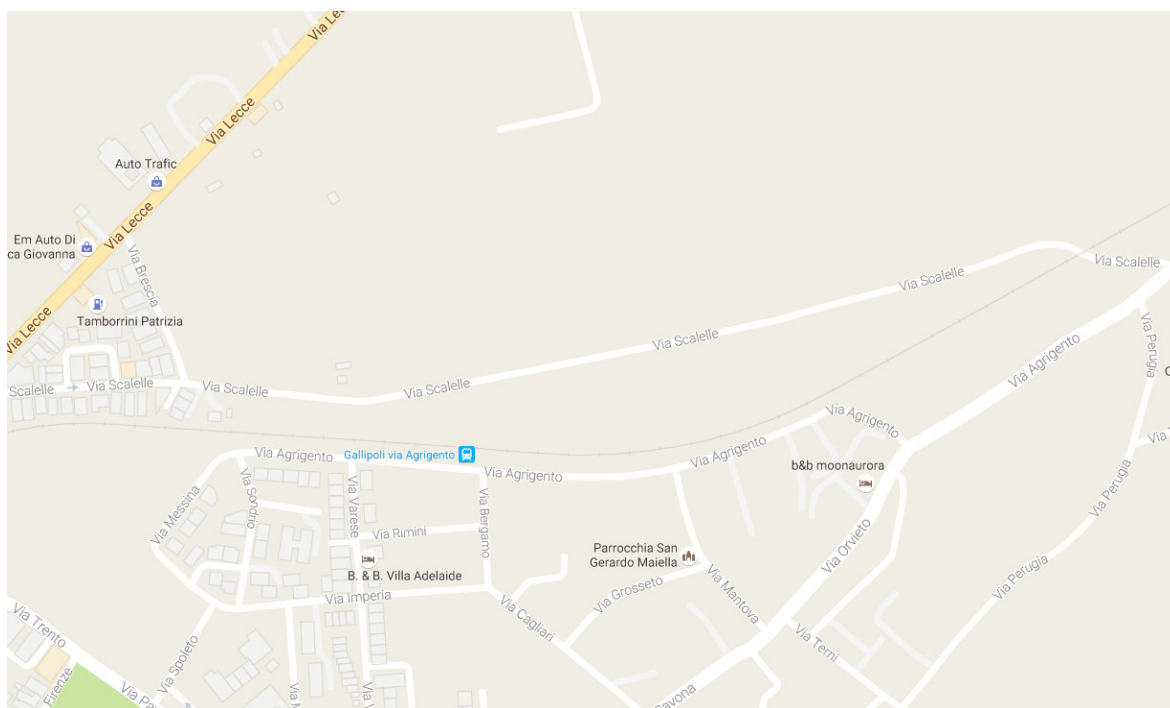


Fig. 1 : Stradario

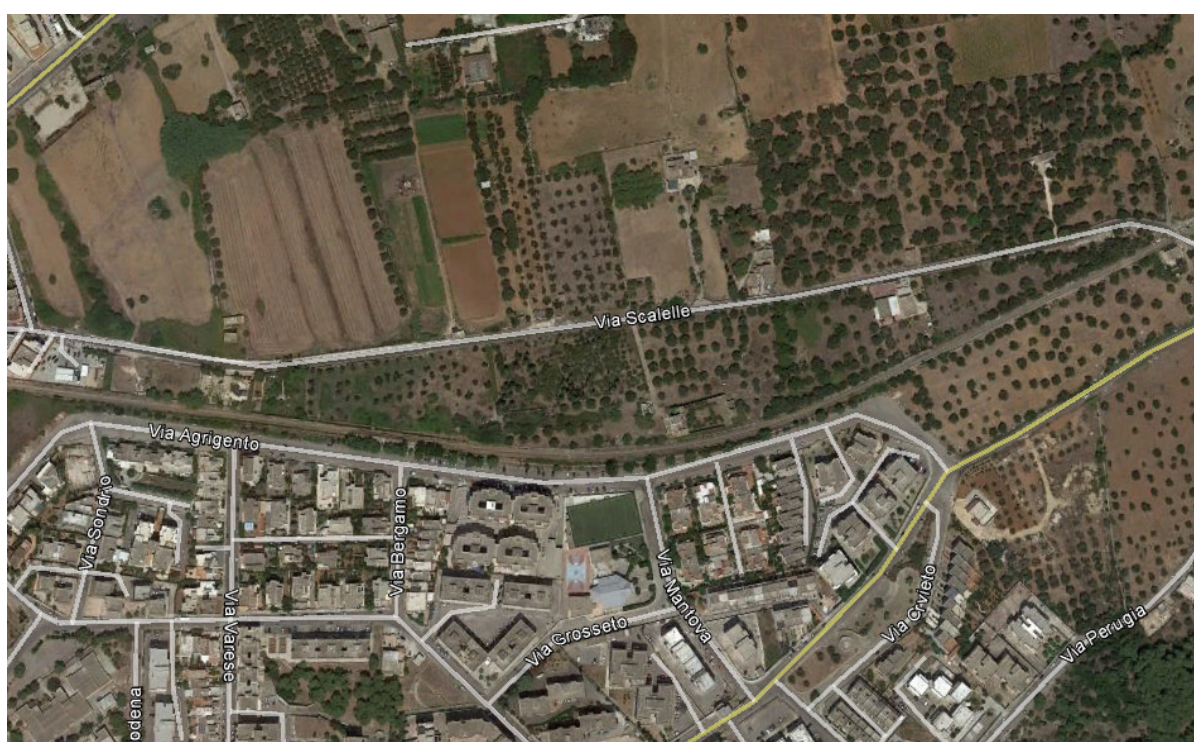


Fig. 2 : Ortofoto

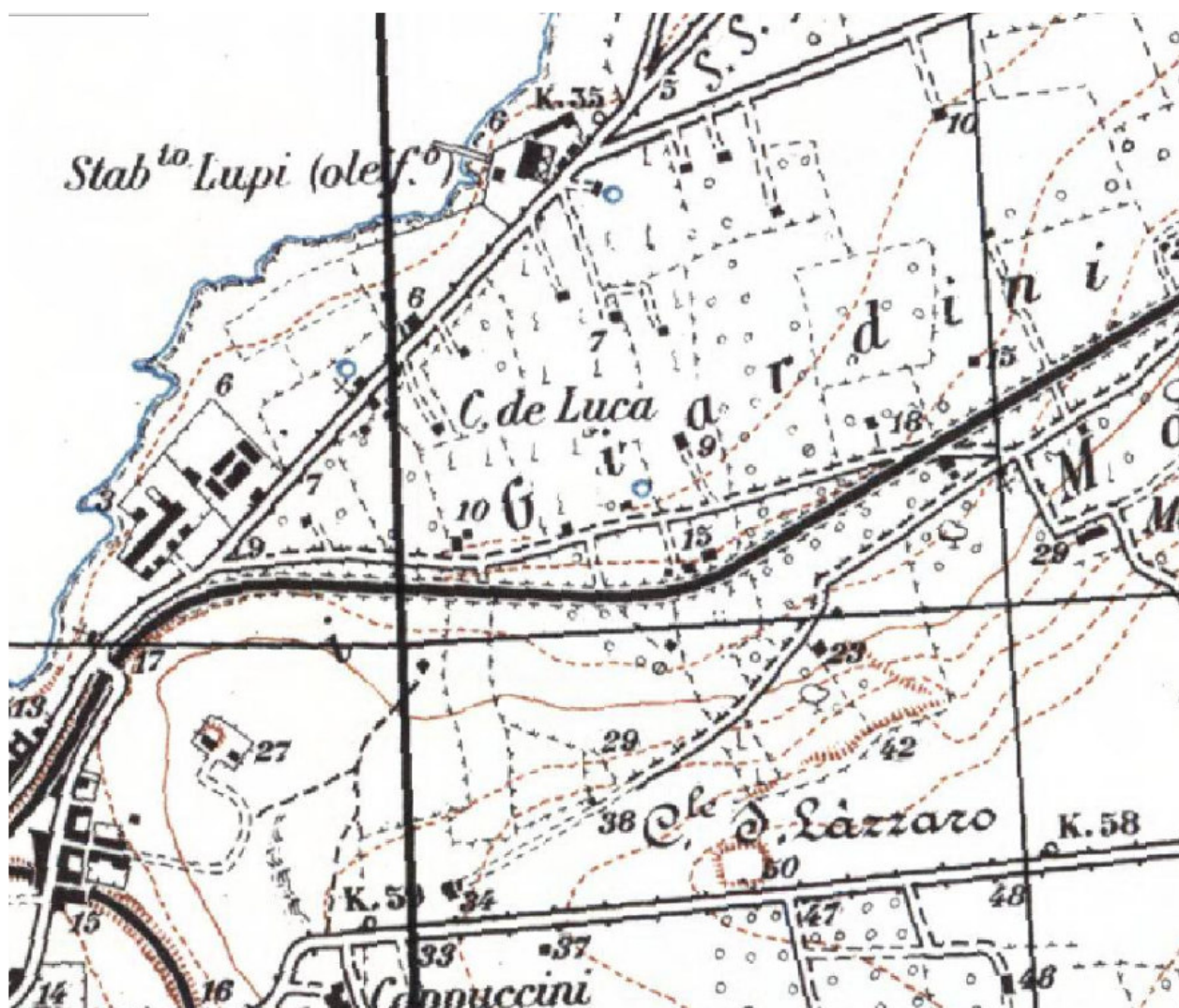


Fig. 3 : estratto IGM

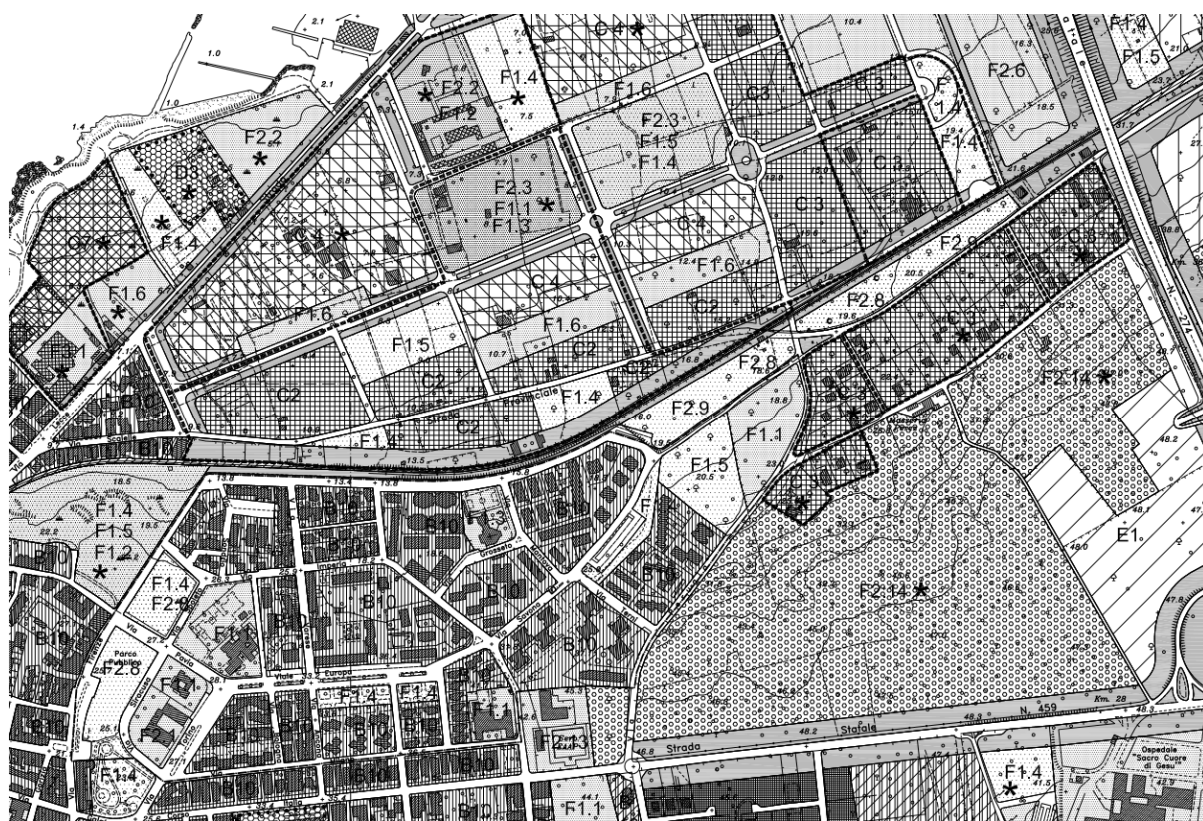
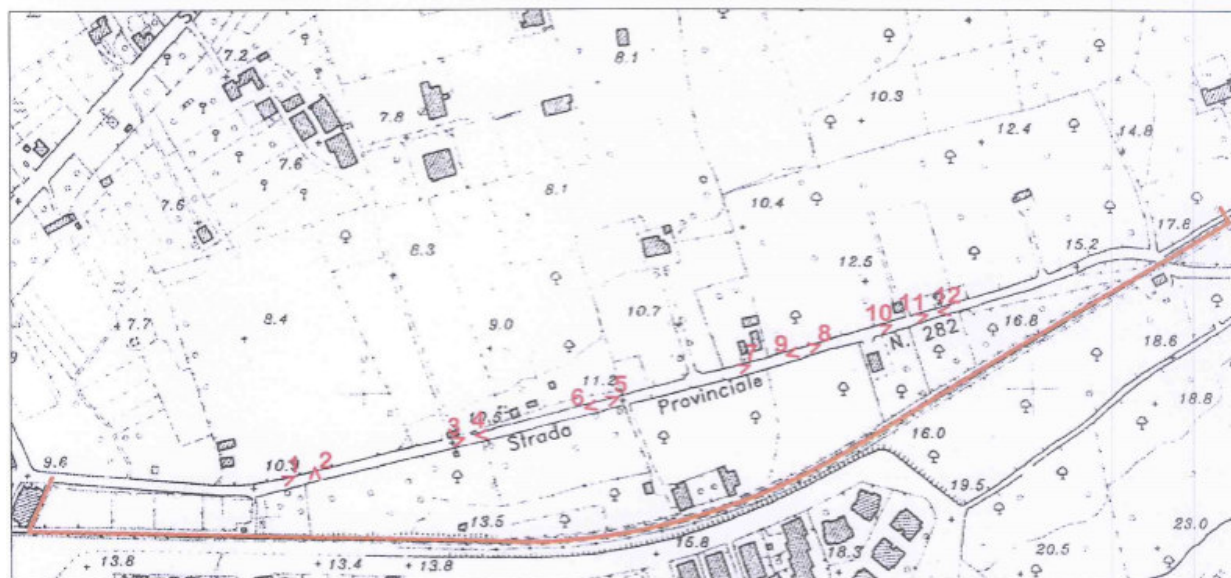


Fig. 4 – stralcio PRG

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PUNTI DI SCATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

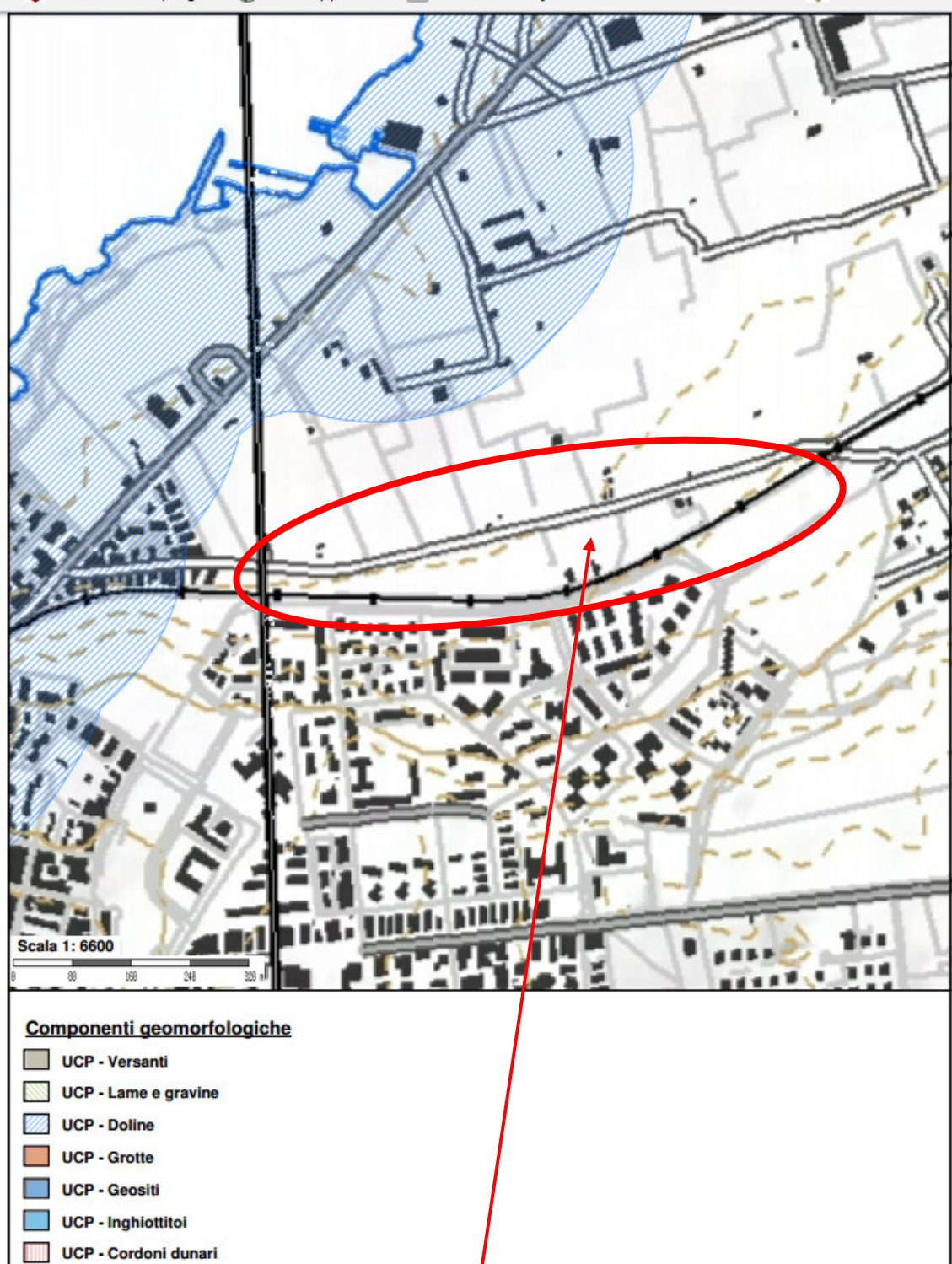


Foto 12



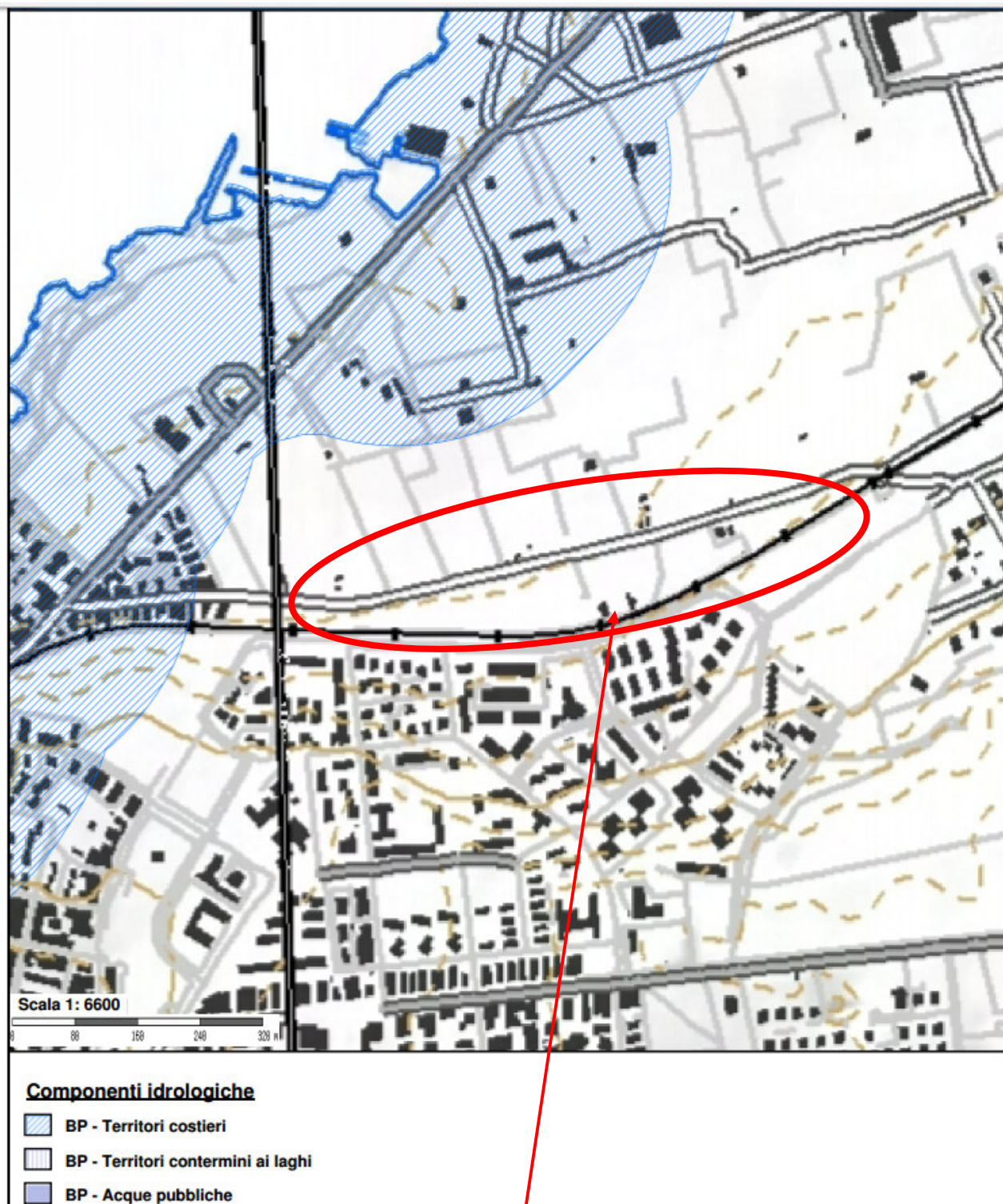
11. ESTRATTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA. P.P.T.R. CHE EVIDENZIANO IL CONTESTO PAESAGISTICO E L'AREA DELL'INTERVENTO:

6.1.1



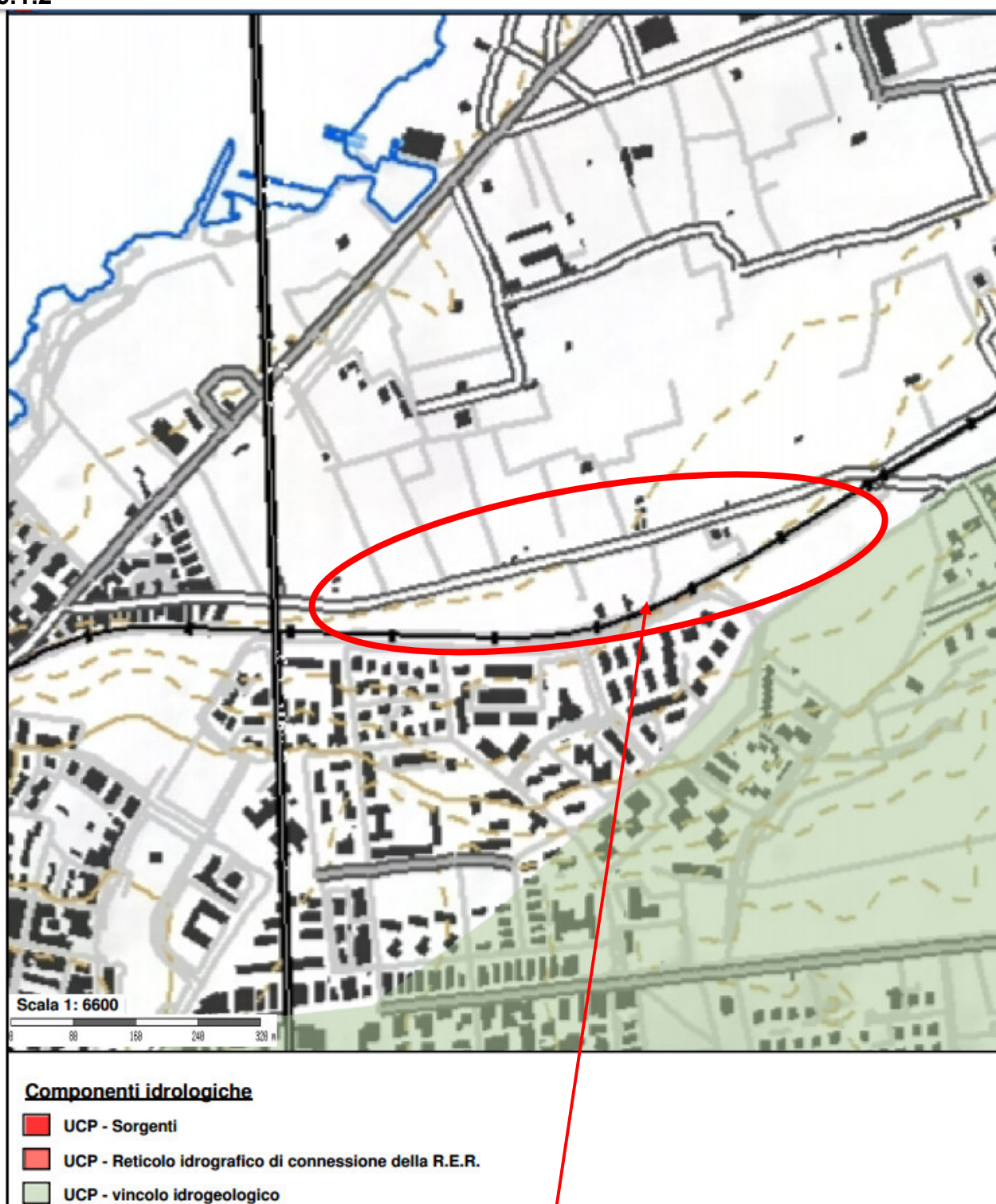
Zona d'intervento

6.1.2



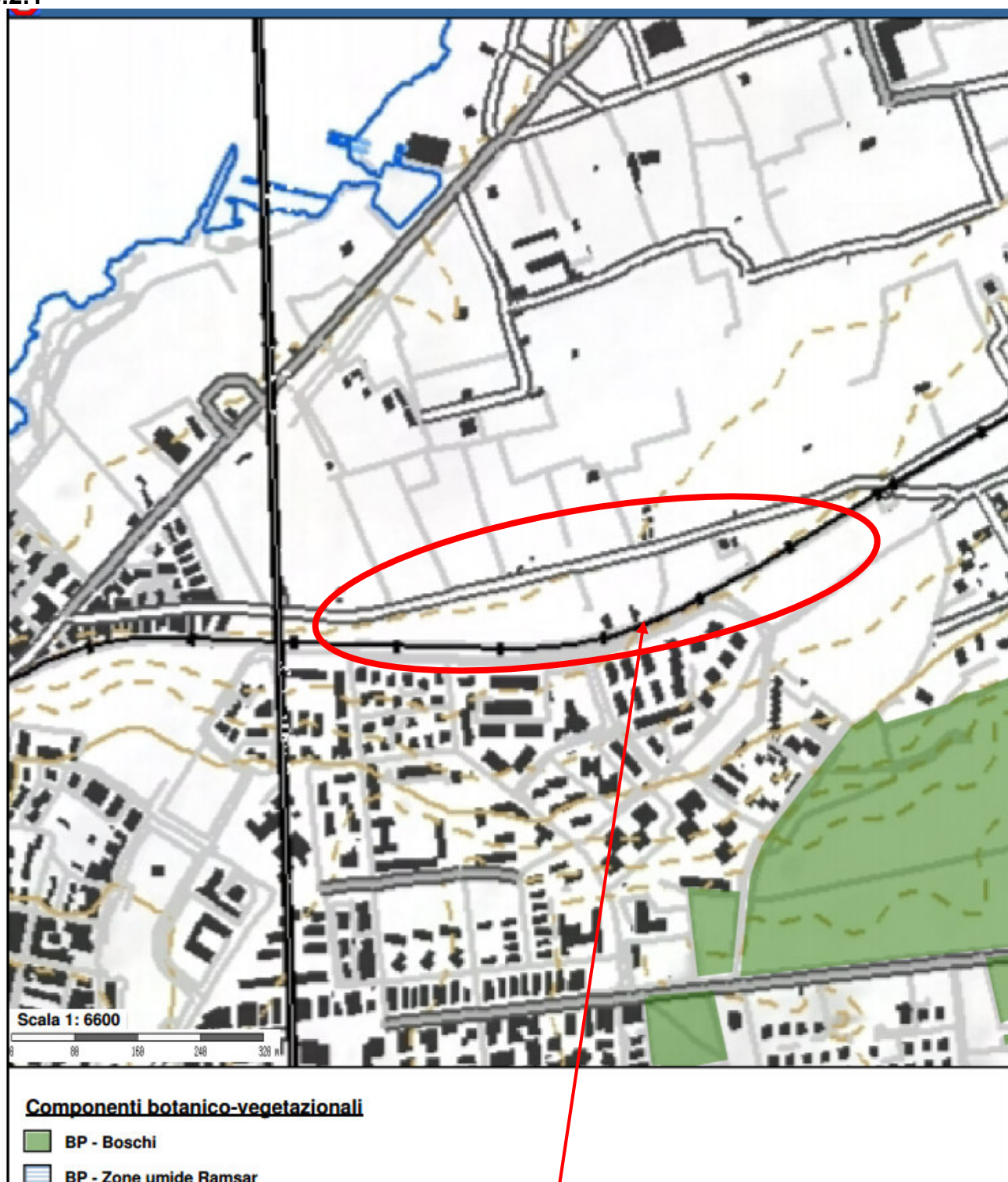
Zona d'intervento

6.1.2



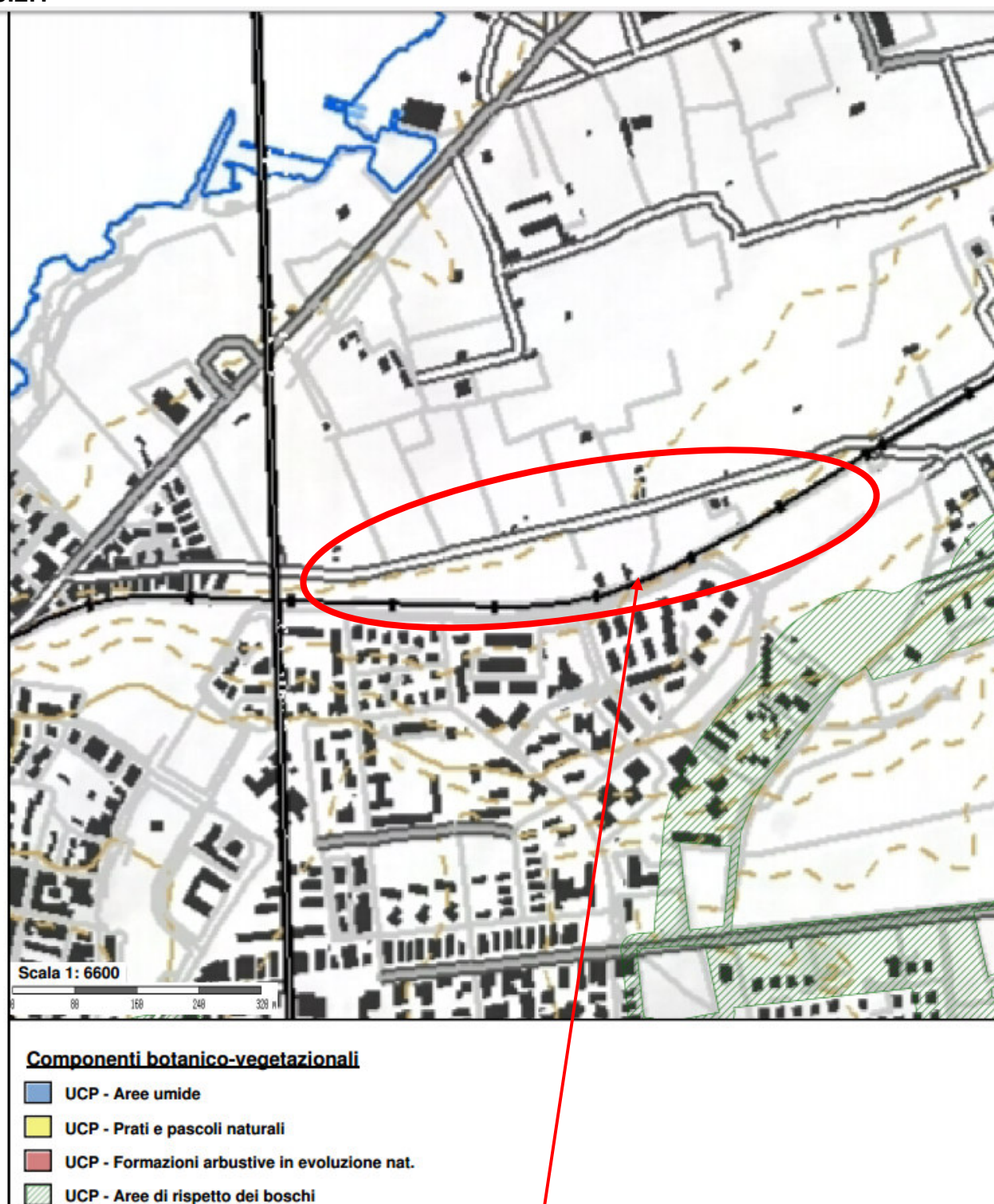
Zona d'intervento

6.2.1



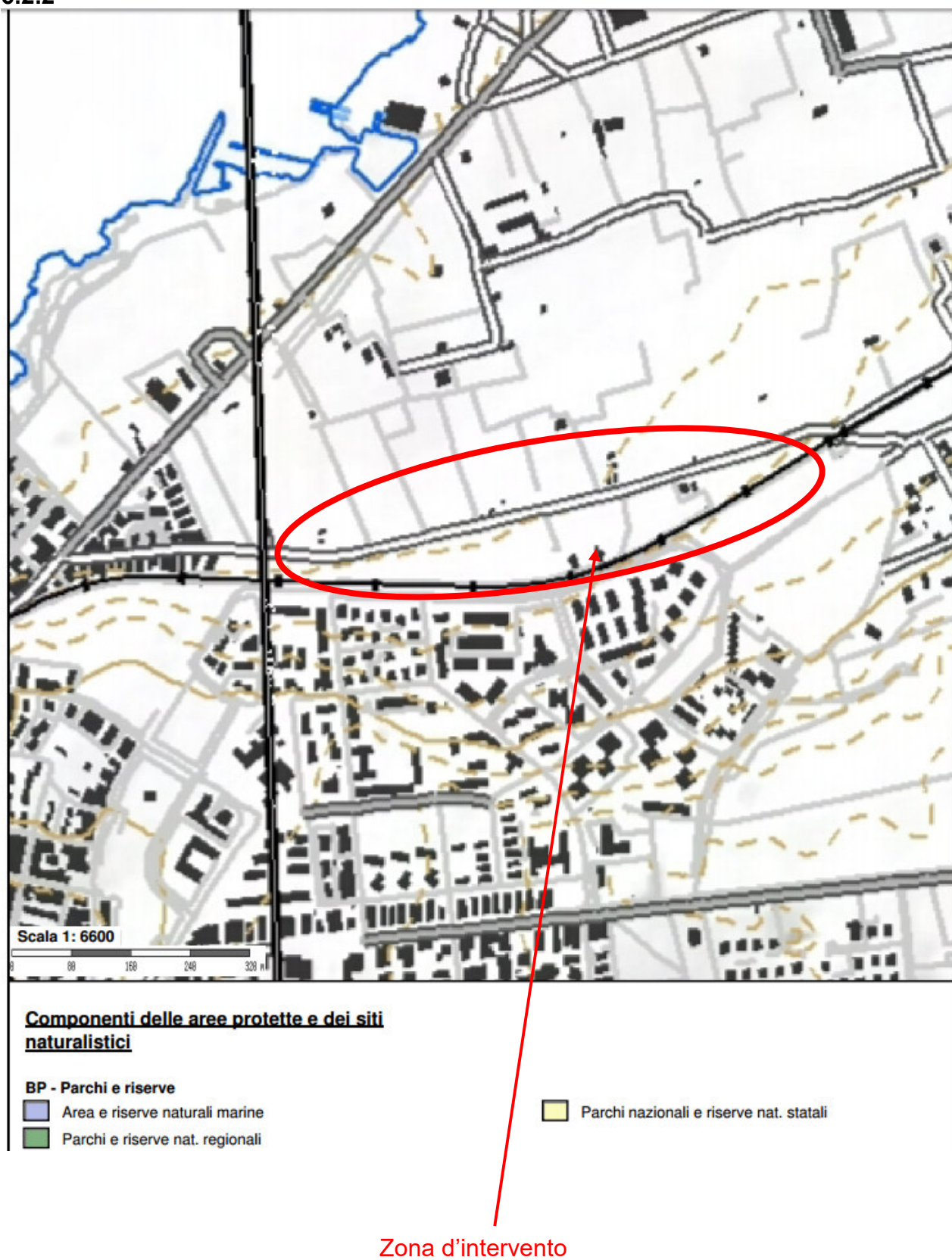
Zona d'intervento

6.2.1

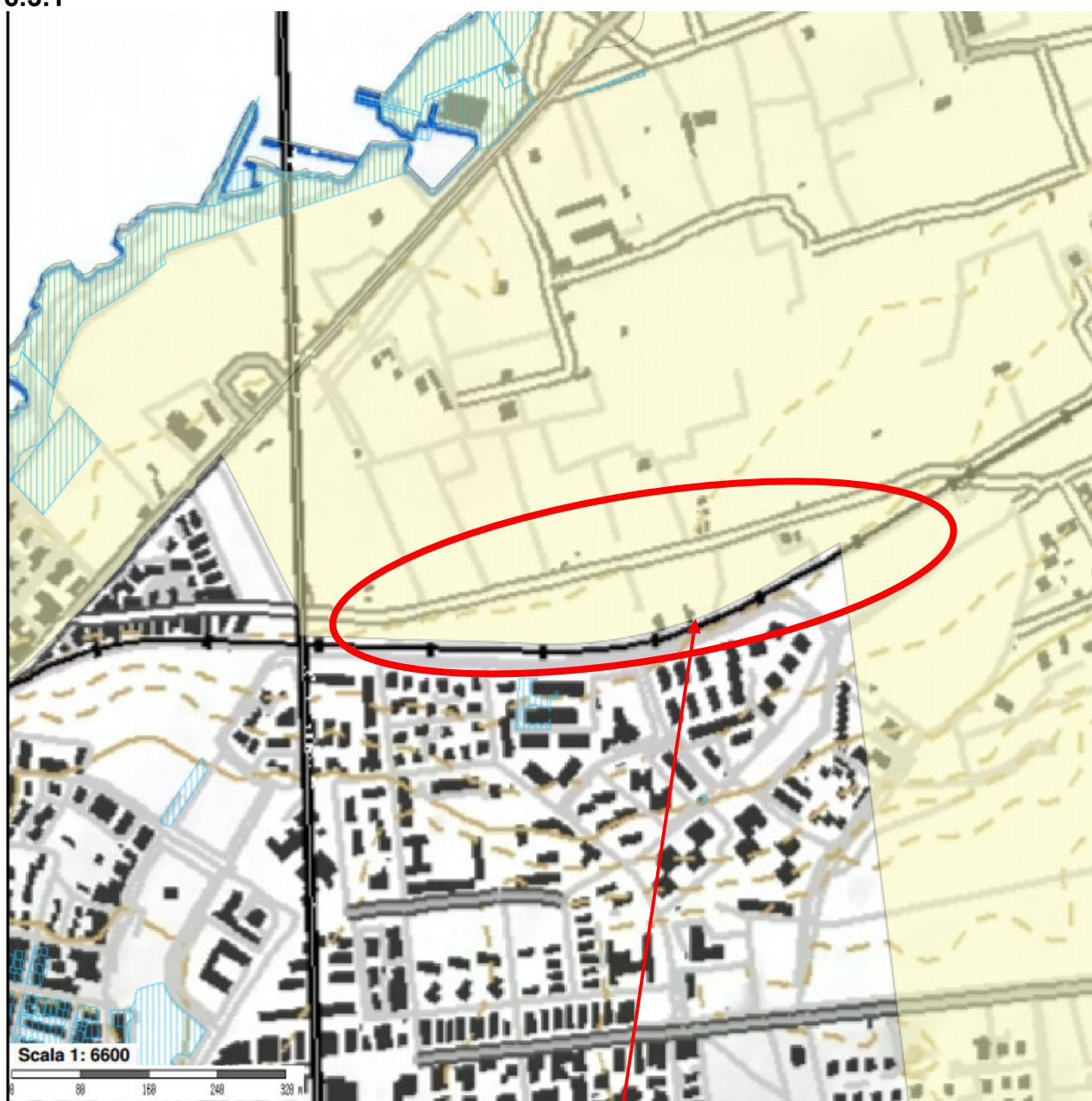


Zona d'intervento

6.2.2



6.3.1

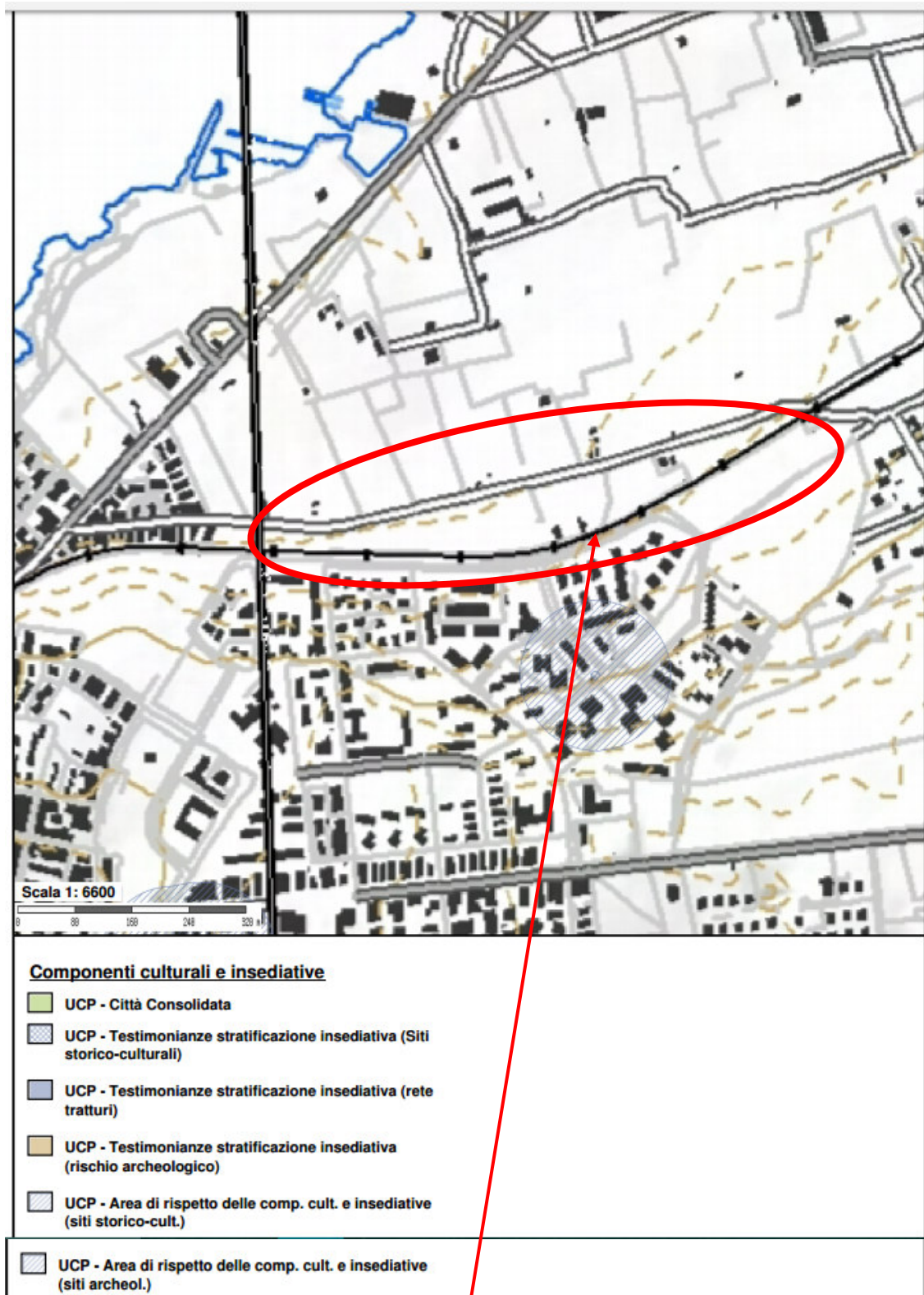


Componenti culturali e insediative

-  BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  BP - Zone gravate da usi civici (validate)
-  BP - Zone gravate da usi civici
-  BP - Zone di interesse archeologico

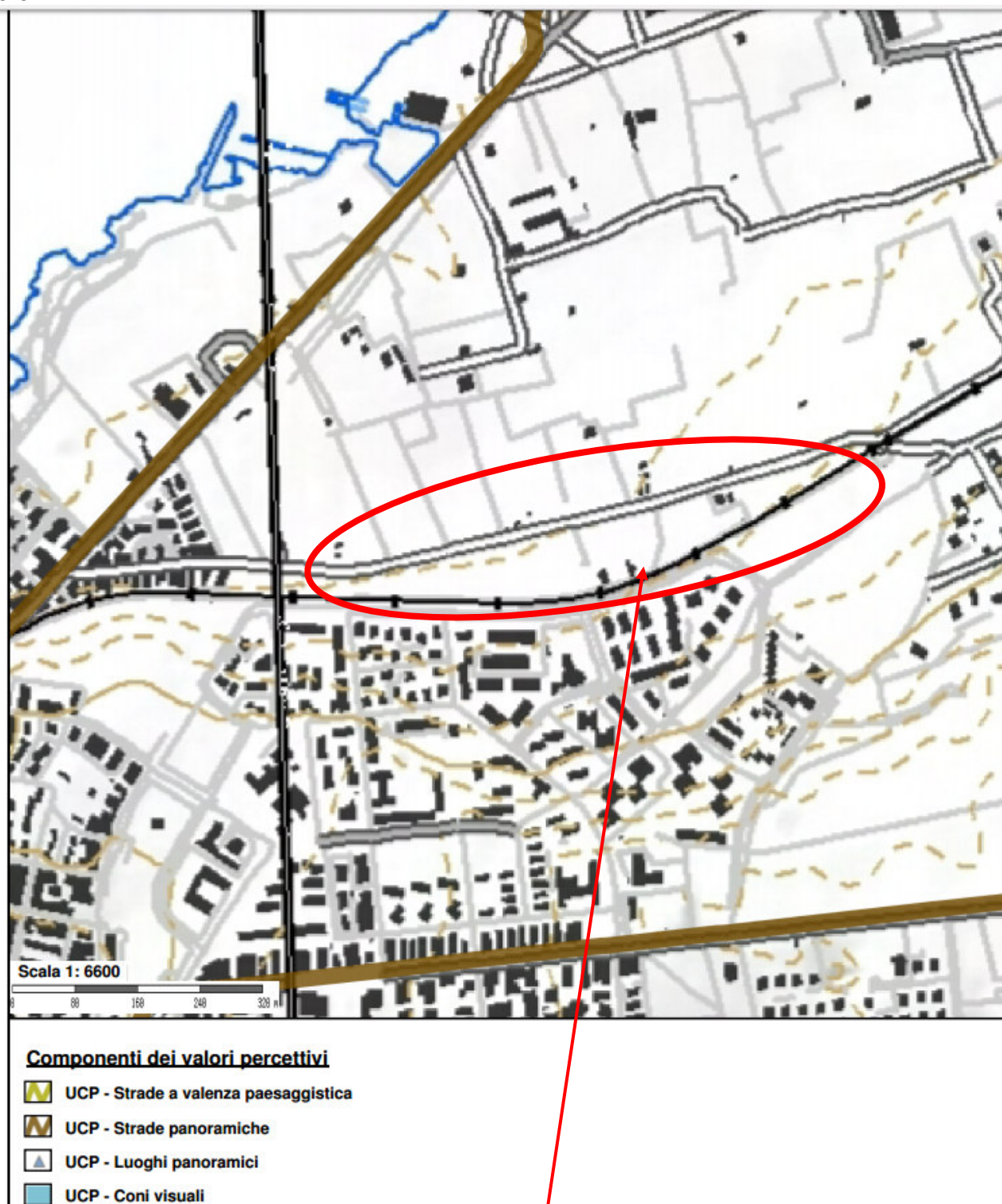
Zona d'intervento

6.3.1



Zona d'intervento

6.3.2



Zona d'intervento

La cartografia consultata e riportata in stralci, su cui sono evidenziate le aree oggetto di intervento, mostra come le stesse siano interessate dalle componenti culturali e insediative; tanto è riassunto nella seguente tabella:

VINCOLO	SI	NO
6.1.1. Componenti Idrologiche		X
6.1.2. Componenti Geomorfologiche		X
6.2.1. Componenti Botanico-Vegetazionale		X
6.2.2. Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici		X
6.3.1. Componenti Culturali e insediative	X	
6.3.2. Componenti dei Valori percettivi		X

6.3.1. Componenti Culturali e insediative

Individuazione dei beni paesaggistici

Articolo 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 75 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti culturali e insediative

1) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) Consistono nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice, come delimitate nelle tavole della sezione 6.3.1.

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.

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.

Il tutto è stato dettagliatamente esposto nella relazione e tavole grafiche integrative.

Linee Guida

Il progetto per la realizzazione del P. di L., comprendente nuovi fabbricati ed altri manufatti (opere di urbanizzazione primaria in particolare la viabilità di piano ed i parcheggi pubblici), risponde e garantisce l'attuazione degli Obiettivi di Qualità del PPTR. L'analisi della rispondenza a tali obiettivi è stata riportata nella Scheda di Progetto allegata agli elaborati redatti ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Inoltre il progetto delle nuove costruzioni da erigersi in zona C2 Residenziale di espansione semintensiva della vigente strumentazione urbanistica comunale, rispetta i seguenti requisiti qualitativi:

per quanto attiene alla morfologia insediativa

- il progetto è coerente con la lettura della morfologia insediativa esistente nell'intorno e ha una conformazione compatibile con le relazioni esistenti nell'unità di paesaggio;
- esso non favorirà processi di saturazione edilizia lungo le strade, evitando in tal modo la frammentazione ecologica e l'effetto barriera delle visuali;
- il manufatto di progetto non intaccherà le visuali paesaggistiche principali e, in particolare, dalle strade e dai punti panoramici;

per quanto attiene alla morfologia edilizia

- il manufatto di progetto risponde al requisito fondamentale della sostenibilità ecologica ed ambientale, mediante il recupero della tradizione costruttiva e tecnologica locale sperimentando l'uso di materiali e tecniche contemporanee;
- il progetto sarà caratterizzato da buona qualità architettonica, al fine di valorizzare il margine dell'edificato storico della "campagna abitata";
- materiali, tecniche, forme, tipologie e relative aggregazioni apparterranno alle forme tradizionali ricorrenti;
- si privilegerà l'uso di materiali rinnovabili e soluzioni ecologiche e bioclimatiche;
- saranno adottate soluzioni cromatiche compatibili con la realtà dei manufatti e

dell'intorno, evitando forti contrasti, privilegiando i colori prevalenti nei luoghi, utilizzando pigmenti naturali;

Nel caso in cui le soluzioni bioclimatiche ed ecologiche adottate nel progetto delle nuove costruzioni non sia sufficiente a garantire gli standard di comfort interno e sia, dunque, necessario ricorrere alla climatizzazione degli ambienti, si utilizzeranno soluzioni che non abbisognano di apparecchiature esterne.

Eventuali unità esterne dei condizionatori saranno installate in posizione defilata o mascherati, in modo che non alterino le visuali, le sagome e i prospetti dei corpi edilizi.

12. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.

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.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Alla luce degli interventi previsti si può sostenere che per quanto concerne le finalità di conservazione paesaggistica, le strutture non incidono con effetti di degrado su risorse naturali o morfologiche ed inoltre è coerente per dimensioni e materiali con l'ambiente circostante.

La struttura non attribuisce, di fatto, all'area oggetto dell'intervento nessun degrado, stante nell'intorno la presenza di segni di antropizzazione con un conseguente basso grado di naturalità che attribuiscono di fatto all'area oggetto di intervento.

Inoltre, per quanto già espresso nell'analisi del PPTR, la struttura risulta compatibile.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

La mitigazione dell'intervento è garantita dalla piantumazione esistente e dalla completa permeabilità dell'area circostante.

15. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'intervento edilizio oggetto di tale relazione non presenta alcun grado di rischio paesaggistico ed ambientale per l'area da esso interessata, tenuto in debito conto il contesto costruito, in cui l'opera è ubicata.

Gallipoli nov. 2016

Il Tecnico