



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	<input type="checkbox"/> Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica <input type="checkbox"/> Servizio Parchi e tutela della biodiversità
Tipo materia	<input type="checkbox"/> POC PUGLIA <input type="checkbox"/> PO FESR 2007-2013 <input type="checkbox"/> PO FESR-FSE 2014-2020 <input checked="" type="checkbox"/> Altro
Privacy	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Pubblicazione integrale	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

N. 16 del 03.02.2023

Del Registro delle Determinazioni

Codice CIFRA:145/DIR/2023/00016

OGGETTO: Comune di GALLIPOLI. PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR -"Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR. 56/80 e 20/01 comparto R3B". Proponenti: Associazione Consorzio San Leonardo

L'anno 2023 il giorno tre del mese di febbraio sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

Il Dirigente della Sezione

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*";
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante "*Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016”;

- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato “MAIA 2.0”;
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell’atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l’Innovazione della macchina amministrativa regionale “MAIA 2.0”;
- la DGR n. 1576 del 30.09.2021 di proroga degli incarichi di Dirigente di Sezione;
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.

VISTO, inoltre:

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante “*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*”;
- la LR 07.10.2009, n. 20 “*Norme per la pianificazione paesaggistica*” e s.m.i;
- la LR 14.12.2012, n. 44 “*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12*”;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 “*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*”;
- la DGR n.2331 del 28.12.2017 “*Documento di indirizzo– Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015– Approvazione*”;
- l’art. 96 comma 3 delle NTA del PPTR che dispone qualora strumenti urbanistici esecutivi siano assoggettati a procedure di Vas, il parere di compatibilità paesaggistica viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 44027 del 07.09.2017, acquisita al prot. col n. 145/6909 del 08.09.2017, il Responsabile dell’Ufficio VAS/VIA del Comune ha avviato le consultazioni ai sensi della LR n. 44/2012 al fine di verificare l’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Lottizzazione in oggetto.

Con nota prot. n. 145/7728 del 06.10.2017 si è rappresentato nell’ambito delle consultazioni per la verifica di assoggettabilità a VAS che:

“Si ritiene che la soluzione prospettata, pur tenendo conto dei sistemi di tutela del PPTR, con l’arretramento dell’edificazione al di là dei 300 dalla linea di costa e con la prevalente destinazione a verde nelle restanti aree, prevede tuttavia interventi che interessano gli ulivi monumentali così come censiti dai proponenti e riportati nel SIT Puglia. Tale circostanza



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

richiede ulteriori approfondimenti in merito a due aspetti. Preliminarmente rispetto ai requisiti previsti dal comma 1 dell'art. 11 e dal comma 3 dell'art. 13 della LR n.14/2007 in merito ai motivi di pubblica utilità delle opere previste dal piano in questione e agli spostamenti degli ulivi monumentali. In secondo luogo occorre che siano esplicitati gli interventi previsti nelle zone F1.2 e F2.2 i cui areali sono localizzati nella fascia dei 300 metri dal mare, al fine di poterne verificare la compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR";

Con provvedimento n. 61560 del 15.11.2018 la Sezione Ambiente - Protezione Civile - Parco Naturale del Comune in qualità di soggetto competente ha determinato:

"assoggettare il "Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR.56/80 e 20101 comparto R3B" alla procedura di V.A.S. ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006 e art. 4 comma 4.1 lettera c) del R.R. n.18 del 19.10.2013 di attuazione della L.R. n.44/2012 secondo i pareri espressi sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II alla Direttiva 2001/42/CEE, dai soggetti con competenza ambientale nonché alle conclusioni di cui ai verbali di conferenza conclusi del procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS del 04.04.2018, del 30.05.2018 e 10.10.2018 a firma del gruppo tecnico con funzioni di "autorità competente" del Comune di Gallipoli";

Con Delibera di GC n. 28 del 25.01.2019 il Comune ha adottato il "Piano di Lottizzazione Convenzionato - "San Leonardo" L.L. R.R. N°56/80 e 20/2001 - COMPARTO R3B".

Con nota prot. n. 18626 del 05.04.2019, acquisita al prot. n. 145/3598 del 03.05.2019, il Comune ha comunicato l'avvio della fase di consultazione con gli enti territoriali competenti in materia ambientale e degli Enti territorialmente interessati al rilascio di parere ex comma 1, dell'art. 11, della LR 44/2012, richiedendo contestualmente il Parere ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR e precisando di aver pubblicato i seguenti elaborati sull'albo pretorio nella Sezione Tutela Ambientale al n. 1444:

- Documentazione amministrativa:

Nota di trasmissione prot 0069412 del 18/12/2018 del comune di Gallipoli
Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
Nota prot.04713 del 24/12/2019 comune di Gallipoli e nota interna del Settore Segreteria Generale del 24/01/2019
Provvedimento di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica (VAS) del comparto R3B "San Leonardo" prot. N. 0061560 del 15/11/2018
Rapporto Ambientale
Delibera di Giunta comunale n.28 del 25/01/2019 del comune di Gallipoli avente ad oggetto "Adozione del Piano di Lottizzazione convenzionata 'Comparto R3B- proposto da Consorzio San Leonardo'.

- Elaborati tecnici:

Relazione generale e tabelle
Allegato A – Visure catastali
Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2
Allegato D - Schema convenzione
Allegato E - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica
Allegato F - Censimento e gestione degli ulivi monumentali



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Allegato G - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale
Allegato H – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.
Allegato I – Relazione paesaggistica redatta secondo quanto previsto dal D.P.C.M. del 12.12.2005
Allegato L – Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
Allegato M – Piano quotato
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 - Rilievo aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia Perimetro del Comparto su stralcio catastale - Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà - Punti di ripresa fotografica dell'area
Tav. 3 - Individuazione del comparto su ortofoto della Regione Puglia Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con destinazione d'uso delle aree - Nuova zonizzazione - Rilievo ulivi monumentali e altri
Tav. 4 – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofotogrammetria del S.I.T. Regione Puglia - Dimensionamento
Tav. 5 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti – Alberi d'ulivo espiantati e reimpiantati
Tav. 6 - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi
Tav. 7.1 Tipi edilizi – Lotto C/2 A (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
Tav. 7.2 Tipi edilizi – Lotto C/2 B (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
Tav. 7.3A Tipi edilizi – Lotto C/4 A - (Piante)
Tav. 7.3B - Tipi edilizi – Lotto C/4 A – (Prospetti, sezioni, superfici e volumi)
Tav. 7.4A - Tipi edilizi – Lotto C/4 B - (Piante)
Tav. 7.4B - Tipi edilizi – Lotto C/4 B – (Prospetti, sezioni, superfici e volumi)
Tav. 7.5 - Tipi edilizi – Lotto C/4 C – (Piante, prospetti, sezioni, superfici e volumi)
Tav. 8.1 - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche Idrica – Fognante acque nere - Fognante acque pluviali
Tav. 8.2 - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche - Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali
Tav. 9 - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie - Verde pubblico attrezzato – Area per il Parco degli ulivi monumentali
Tav. 10 - Planovolumetrico
Tav. 11 - Profili e sezioni
Tav. 12 - Quadro d'insieme Lottizzazioni R3 b ed R1

A seguito della consultazione della suddetta documentazione, con nota prot. n. 145/6658 del 07.08.2019, al fine di verificare la compatibilità del PdiL al PPTR ai sensi dell'art.96 delle NTA, è stata rappresentata la necessità di integrare la documentazione trasmessa; in particolare è stata chiesta una relazione al fine di esplicitare gli approfondimenti richiesti con il proprio contributo prot. 145/7728 del 06.10.2017 (p.4 della nota) nella fase di consultazione per la verifica di Assoggettabilità a VAS del PdiL e riguardanti:

- *“i requisiti previsti dal comma 1 dell'art. 11 e dal comma 3 dell'art. 13 della LR n. 14/2007 in merito ai motivi di pubblica utilità delle opere previste dal piano in questione e agli spostamenti degli ulivi monumentali;*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- *l'esplicitazione degli interventi previsti nelle zone FI.2 e F2.2 i cui areali sono localizzati nella fascia dei 300 metri dal mare, al fine di poterne verificare la compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;*

Con nota del 20.03.2020, acquisita al prot. col n. 145/2302 del 23.03.2020, in riscontro il progettista trasmetteva la seguente documentazione integrativa:

- Allegato I (Integrato) – Relazione paesaggistica – Istanza;
- Allegato H (integrato) – Relazione di compatibilità con il PPTR;
- SHP file dal nome:
 - o Muretti.shp;
 - o Land Use.shp;
 - o Olivi.shp;
- Ricevuta del versamento degli oneri istruttori;
- Delibera di G.C. n° 28 del 25/01/2019;
- Lettera di trasmissione del 19/12/2019 della suddetta documentazione integrativa al Comune di Gallipoli;
- Elaborato "INTEGRAZIONI PER PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA art.96".

Comunicando altresì di aver avviato la procedura per l'estirpazione degli ulivi monumentali e non interessati da Xylella, ai sensi dell'art.8 ter, primo comma, della Legge 21 maggio 2019 n. 44, presso il Dipartimento Agricoltura sviluppo rurale ed ambientale sezione coordinamento dei servizi territoriali di Lecce.

Con nota prot. n. 145/3693 del 12.05.2020 sono stati comunicati i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 10/bis della L. n. 241 del 7.8.1990 e s.m.i. e contestualmente ha indicato le modifiche progettuali al fine di rivalutare una differente soluzione progettuale che possa superare i motivi ostativi al rilascio del parere favorevole di compatibilità paesaggistica ex art.96 co. 1 lett.d).

Con nota del 18.05.2020 e del 01.05.2020 acquisite al prot. regionale col n. 145/4046 del 26.06.2022 e n. 145/4251 del 01.06.2020 il Consorzio ha richiesto l'interruzione dei termini di cui dall'art. 10/bis della L.n. 241 del 7.8.1990 e s.m.i. al fine di predisporre una soluzione progettuale adeguata alle indicazioni progettuali di cui alla nota prot. n. 145/3693 del 12.05.2020.

Con nota del 19.01.2022 acquisita al prot. col n. 145/913 del 01.02.2022, il Consorzio ha inviato la seguente documentazione in formato pdf relativa al progetto di PdiL rimodulato a seguito del preavviso di diniego prot. n. 145/3693 del 12.05.2020.

NOME File	IMPRONTA MD5
ALL. A - VISURE CATASTALI.pdf.p7m	24e1cf1ce203d155185d107dcbcd39b0
ALL. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	9d0b546cbb715591adc56a336e6bd02e
ALL. C - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.pdf.p7m	511cc7058c47f458f5226b49b65ac644
ALL. D - SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m	1e8a97ccc96d01148c4268b56240a890



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

ALL. E - ANALISI BOTANICO- VEGETAZIONALE.pdf.p7m	3a02558dee0e6fe8588d06bd4d72bc29
ALL. F - CENSIMENTO E GESTIONE DEGLI ULIVI.pdf.p7m	cd0b01e855151d64c6cf3cb9a0e02deb
ALL. G - STUDIO GEO-IDRO-MORFOLOGICO.pdf.p7m	c0292799f5d5d393a0286e3596288f49
ALL. H - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AL PPTR.pdf.p7m	650d17fdf976c34fadcc576f05a1924f
ALL. I - RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA.pdf.p7m	4a2055adf0b7ee406e76032f494b1ea4
ALL. L - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.pdf.p7m	c56ed6234baf18281684b79e55f9054c
ALL. M - PIANO QUOTATO-Modello.pdf.p7m	4e7871e56ef1b347a344d00cf9cd0b3a
ALL. N - INTEGRAZIONE PARERE PAESAGGISTICO.pdf.p7m	38e2cc6e1cf7b7a5199973324ab3feb5
LETTERA DI TRASMISSIONE.pdf.p7m	10bb697416ecff946976eb6b7b62a034
RELAZIONE GENERALE.pdf.p7m	42dcabde90e9dd780e3ee4de8042abf5
TAV 1.pdf.p7m	0cf6b28d8beb3a70280add1afd9ff8ee
TAV 10.pdf.p7m	7c948ef3c69612265734bca49b27d8aa
TAV 11.pdf.p7m	b328b10d53a3f97bed98358dadad0172
TAV 12.pdf.p7m	a2528c10be0503bdd4ae432c3bf74ac7
TAV 2.pdf.p7m	fb8b541405b6666052f3129dfd4b3a59
TAV 3.pdf.p7m	13dc46cda0002afba93d77c7a68b8c29
TAV 4.pdf.p7m	be8669d2c754d974b58b3be3e4b5188a
TAV 5.pdf.p7m	761952e0a393fe44ffaeac0d7586ac7
TAV 6.pdf.p7m	dc0a85b7d289a67a819b7bf437aec5f1
TAV 7.1.pdf.p7m	243296babbaf60b748d862696acc4fdb
TAV 7.2 a.pdf.p7m	122333fbdfc0447e4bcc0db677d56da1
TAV 7.2 b.pdf.p7m	ff3c5bed6a2eb9c2d01a00622221a133
TAV 7.3 a.pdf.p7m	78c914490f7e8da614da2daee8c5479c
TAV 7.3 b.pdf.p7m	4c1f86a1faa49cf5427d117a17bac900
TAV 7.4.pdf.p7m	4aad6ff67555ec2cfa9f5a3d5ec9257b
TAV 8.1.pdf.p7m	c43f72df554a35d6a682d96604ad000d
TAV 8.2.pdf.p7m	75a370d16e410929d49cb785d756891d
TAV 9.pdf.p7m	10c2528f273e63c94298dc90dba01fde

Con nota del 24.01.2023 acquisita al prot. col n. 145/750 del 25.01.2023, il Consorzio ha inviato la seguente documentazione in sostituzione degli omonimi elaborati inviati precedentemente per errore materiale:

NOME File	IMPRONTA MD5
- ALL. C - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.pdf.p7m	3cb3ee216ee16ba0132810f61a53b51f
ALL. D - SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m	7b5af79b899b3728163c81a227e1ee19
- ALL. H - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PPTR.pdf.p7m	223bd13e011a5a1986efdf85b27ca857
ALL. I - RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf.p7m	d748e688eb06c2c2712c8eab1ec63b37
AUTOCERTIFICAZIONE DEL TECNICO.pdf.p7m	8a47a6309b48a03d60317781f26346c3
ETTERA DI TRASMISSIONE.pdf.p7m	96536d663214672f316a69735a42ab11
RELAZIONE GENERALE E TABELLE.pdf.p7m	a35272041bf4a40baf3dbbc5a8b1279e

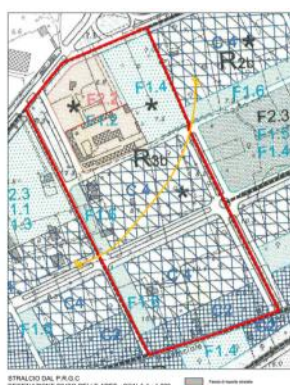


SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premesso che il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato in via definitiva con DGR 9 ottobre 2007, n. 1613, pubblicata sul BURP n. 151 del 24.10.2007; il PdlL ricade su un'area tipizzata dal PRG quale C.2 - Residenziali di espansione semintensive, Zona C.4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali, F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune, F.1.4 - Verde attrezzato, F.2.2 Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale e F.1.6 - Parcheggi pubblici.



STRALCIO DAL P.R.G.
DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE - SCALA 1 : 1.000

- Fascia di rispetto stradale
- Perimetro Comparto
- Limite di 300 ml dalla costa
- C2 - Residenziali di espansione semintensive
- C4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali
- F1.2 - Attrezzature civili d'interesse comune
- F1.4 - Verde attrezzato
- F1.6 - Parcheggi pubblici
- F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale

Nella *“Relazione Generale”* si evidenzia che:

“La lottizzazione interessa un'area posta centralmente alla prevista espansione (sul lato nord della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad est con i previsti comparti R2a ed R2b, ad ovest con il comparto R1, a nord con la via Lecce e la S.P. per Sannicola, ad ovest con la via Scalelle.”



ORTOFOTO - INDIVIDUAZIONE COMPARTO R2b - SCALA 1 : 5000



STRALCIO DAL P.P.A. 2011-2015
AREE D'INTERVENTO INCLUSE - TAV. 8.2 P.R.G.C. - SCALA 1 : 5.000

Ancora: *“il Piano di Lottizzazione ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, ed è individuato dal Comparto d'Attuazione R3b, previsto dal P.P.A. 2011-2015. L'individuazione del Comparto R3b 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*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

aree edificabili e delle aree destinate a standard. (...) L'area ha una superficie complessiva di piano di mq 127.200,00, e la percentuale d'adesione, dei proprietari, al Consorzio è dell'80,57 % (Tav. 2 - Tabella 1), dell'imponibile catastale complessivo. Considerando la superficie reale territoriale quantificata in mq 127.200,00 ed un l.f.t. di 1,23 mc/ma si avrà una conseguente volumetria territoriale complessiva di mc. 156.456,00 (Tabella 2)".

Si afferma inoltre (p.2) che: "l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali, che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n° 14/2007, concentrati principalmente in due zone: Non c'è la presenza di aree di valore naturalistico e non si sono rilevati habitat e specie vegetali di valore conservazionistico. La flora presente è di tipo infestante e ruderale. (dall'analisi botanico vegetazionale e fitoclimatica, effettuata dai dott.ri Pietro Medagli e Stefano Arzeni)". [...] "Si è proceduto al censimento puntuale di tutti gli esemplari di ulivo presenti, individuando quelli aventi caratteristiche di monumentalità. (vedi "Censimento e gestione degli ulivi monumentali nell'ambito del comparto denominato "San Leonardo" effettuato dai Dott.ri Pietro Medagli, Stefano Arzeni, Alessio Turco).

La Tavola 5, individua due grosse aree dove c'è una maggiore concentrazione di ulivi monumentali, i quali sono presenti anche in modo più rado in aree adiacenti. Gran parte di questi ultimi ulivi rientrano nel perimetro di alcune aree edificabili e saranno mantenuti e salvaguardati, diventandone parti integranti da utilizzare a verde privato. Gli ulivi monumentali riportati nella Tavola 3 sono individuati con propri codici e coordinate UTM WGS-84. I loro identificativi possono essere visualizzati attraverso l'uso del programma ARCGIS. Gli ulivi che ricadono nelle aree destinate alla viabilità, (n° 12) e nelle sagome d'ingombro degli edifici (n° 11), saranno espantati e reimpiantati nelle adiacenti aree F1.4/B — C4 A- C4 B— C2 B". [...] "Una parte consistente del Lotto C4/B di complessivi mq 22.001,00, caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali sarà destinata alla realizzazione di un "Parco degli ulivi monumentali" d'iniziativa privata. Tale area di circa mq 7.281,00 non farà parte degli standard di piano, già superiori a quelli previsti dal PRG. In fase di progettazione esecutiva delle urbanizzazioni saranno definite le caratteristiche dell'intervento, nel rispetto di quanto previsto da PRGC per le Zone F.1.4."

Con riferimento alle **SUPERFICI E LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE - VOLUMETRIE ED INDICI VOLUMETRICI** nella Relazione(p.8) si asserisce inoltre che: "sono state individuate e ripartite per proprietà, le superfici delle Zone C2 e C4 nonché le Aree per viabilità e standard, previste dal PRGC. Ma la presenza nell'area di una notevole quantità di ulivi monumentali e della inedificabilità della fascia costiera di 300 ml, ha determinato un diverso posizionamento delle aree con destinazione C2 e C4. (Tav. 3 – Tav. 4)

L'area a destinazione C2, di mq 10.609,00, è stata suddivisa in due porzioni contigue. La porzione "b", corrispondente al 40%, per una superficie di mq 4.243,60, è stata destinata all'edilizia pubblica, mentre il restante 60% di mq. 6.365,40 è stato destinato all'edilizia privata. (Tab. 7)

La superficie dell'area a destinazione C4, di mq 49.607,00 ed originariamente costituita da due grosse porzioni, si è ridotta di mq 10.613,00, principalmente per la inedificabilità della fascia costiera di 300 ml.

Pertanto le aree C.4 previste dal PdL, per complessivi mq 38.994,00 si attestano sul grande viale principale che caratterizza l'intero comparto R3B con andamento da est a ovest e che prosegue negli

altri comparti adiacenti.

Tali aree avranno una superficie rispettivamente di: mq 14.994,00 (C4/A), di mq 21.311,00 (C4/B) e mq 2.719,00 (C4/C) dove è presente un edificio esistente da molti decenni.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Di conseguenza si è avuto un notevole incremento delle aree F1.4 – Verde attrezzato che passano da 14.877 mq a 16.362,00 mq.

Ai sensi dell' art 8 delle N.T.A. che determina quale valore preferenziale e non vincolante, la distribuzione delle aree della zonizzazione determinate dalle relative tavole del P.R.G. , si è provveduto ad una diversa organizzazione delle aree F .

Inoltre, all'interno dell'area C4/B, considerata l'originaria presenza di una notevole quantità di ulivi monumentali, si è prevista la creazione di un "Giardino urbano-Parco artistico degli ulivi monumentali", della superficie di circa mq 7.281,00, di iniziativa privata. Tale intervento è meglio specificato nella relazione "Integrazione Parere Paesaggistico" dalle pagg. 27 a 34.

Le aree F 1.4, a destinazione pubblica, hanno avuto un notevole incremento ed avranno una superficie di mq 16.362,00 superiore a quanto previsto dal P.R.G. corrispondente a mq. 14.877,00. Notevole incremento subiscono le aree a destinazione F2.2 che passano da mq. 5.031 a mq 8.927,00. Nessuna variazione subiscono le aree a destinazione F1.2 che insieme alle zone F1.4/Ae F2.2, costituiscono un comprensorio unitario di ben 30.489,00 mq che rappresenta il nucleo iniziale di un "Parco Urbano" che dovrebbe coinvolgere i comparti limitrofi R1 ad ovest ed R2B ad est e che si dovrebbe sviluppare lungo la via Lecce e rappresentare il degno accesso alla Città di Gallipoli oltre che un importantissimo polmone verde attrezzato."

PREVISIONI P.R.G.C. E DEL P.P.A. 2011 - 2015 - rapp. 1
:1000 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE

NUOVA ZONIZZAZIONE - rapp. 1 : 1000
DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE



PERIMETRO COMPARTO R3B
LIMITE 300 ML DALLA LINEA DI COSTA
MURETTI A SECCO

ULIVI MONUMENTALI ANTE XILELLA FASTIDIOSA
ALTRI ULIVI ANTE XILELLA FASTIDIOSA



C2 - Residenziali di espansione semintensiva
C4 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali
F1.2 - Attrezzature civili d'interesse comune
F1.4 - Verde attrezzato
F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale
F1.6 - Parcheggi pubblici
* - Struttura commerciale
** - Abitazioni
*** - Officina



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Per quanto riguarda le **aree a parcheggio** “lo strumento urbanistico individua all’interno del Comparto edificatorio R3 b un’ampia area a parcheggio di circa 1.329,00 mq, che viene indicata con la lettera P ed è posizionata a ridosso di una vasta area a servizi F1.2 ed F2.2 e nell’immediato ingresso al comparto. Oltre a tale area, sono stati individuati altri parcheggi distinti dalla lettera P1 alla lettera P7, per complessivi mq 6.220,00, superiori in quantità a quanto previsto dal PRGC (mq 6.006,00) (Tav. 3— Tav. 9 - Tabella 6). Complessivamente le aree a parcheggio corrispondono a mq 7.549,00 e sono prevalentemente ubicate a ridosso delle zone C4, con prevalente destinazione commerciale e terziaria e delle aree a servizi” (p.8).

Infine con riferimento all’**Acquisizione delle aree** viene rappresentato che “Il P.dil. attraverso l’iniziativa privata, pone in essere azioni finalizzate all’attuazione di un ambito previsto dal PRG, della cui utilità in termini di edificabilità volumetrica di comparto, restano comunque titolari i proprietari delle aree che costituiscono lo stesso comparto, assumendone pertanto l’onere attuativo. Tra gli oneri posti a carico dei proprietari vi è la cessione gratuita e senza oneri al Comune delle aree necessarie alla urbanizzazione primaria e secondaria. Tuttavia, ove l’anzidetta cessione non dovesse esserci, il Comune di Gallipoli provvederà all’acquisizione per pubblica utilità di dette aree, il cui onere sarà comunque posto a carico dei proprietari aree.”

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

• Superficie territoriale al netto delle superfici stralciate	= mq 127.200,00
• I. di fabbr. Territoriale	= mc/mq 1,23
• Volumetria territoriale	= mc 156.456,00
• Aree edificabili C2 e C4: mq (10.609,00 + 39.664,00)	= mq 50.273,00
• Zone C2 – Residenziale di espansione semintensiva	= V.max mc 29.488,02
• Zone C4 – Residenziale miste e attività terziarie e direzionali	= V.max mc 101.339,84
• Volume edificabile (C2+C4)	= V.max mc 131.027,86
• I. di fabbr. F (medio): mc 131.027,86: mq 50.273,00 = mc/mq 2,606 < mc/mq 2,67	
• Aree a parcheggio	= mq 7.549,00
• Parco urbano “degli artisti” (F.1.4-F.2.2)	= mq 21.881,00
• Parco urbano “degli ulivi” (F.1.2)	= mq 9.050,00
• Parco urbano “degli ulivi monumentali” (C4B)	= mq 7.281,00

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al:

- Foglio 7 particelle nn. 139, 164, 135, 140, 496, 501, 503, 504, 505, 145, 266, 268, 270, 265, 267, 271, 497, 499, 500, 205, 5, 6, 7, 147, 148;
- Foglio 10 particelle nn. 112, 1, 106, 271, 30, 31, 180, 1104, 885, 893, 894, 1105, 122, 11, 12, 121, 343, 743, 1135, 873, 804, 805, 1152, 140, 379, 733, 735, 13, 380, 731, 732, 890, 974, 1191, 9, 358, 742, 887, 891, 123, 973, 1171.

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Premesso che il PRG del Comune di Gallipoli non risulta adeguato ai sensi dell’art. 97 delle NTA del PPTR e pertanto dalla consultazione del vigente PPTR si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è in parte interessata dal BP "**Territori costieri**" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44 e alle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
 - *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è interessata da alcuni Beni Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio da:
 - "**Immobili e aree di notevole interesse pubblico**", denominata "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Gallipoli*" decretata il 17.07.1982 con le seguenti motivazioni:
"La zona predetta ha notevole interesse pubblico quale bellezza naturale d'insieme" (tratto da D.P.G.R. pubblicato nella G.U. n. 195 del 17-07-1982) " - (Scheda PAE 0054).
Il suddetto Bene Paesaggistico è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR.
 - "**Zone gravate da usi civici**" (marginalmente) sottoposto agli Indirizzi di cui all'art. 77 e alle Direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR.
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta. Tuttavia, essa è delimitata dall'UCP "**Strade panoramiche**" denominato "SP108LE" sottoposto agli Indirizzi di cui all'art. 86, alle Direttive di cui all'art. 87 e alle Misure di salvaguardia di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3) si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambitoterritoriale del "**Salento delle Serre**" e in particolare nella figura territoriale denominata "**Le Serre ioniche**".



VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1- ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA D'INTERVENTO

Fermo restando le analisi paesaggistiche riportate, a seguito della consultazione della Scheda d'ambito n. 5.11 del PPTR, nel preavviso di diniego prot. n. 145/3693 del 12.05.2020 e che in questa sede si intendono integralmente riportate per la **figura territoriale (unità minima di paesaggio)**, (in relazione alla *"Trasformazioni in atto e vulnerabilità della figura territoriale"* alle *"Sintesi delle invarianti strutturali della figura territoriale (Le Serre ioniche)"* e allo *"Stato di conservazione e criticità"* nonché alle relative *"Regole di riproducibilità delle invarianti strutturali"*) e per il **contesto paesaggistico** in cui ricade l'**area d'intervento**, si rappresenta che con riferimento a quest'ultima essa è posta nella parte a nord-est ovest dell'abitato di Gallipoli, in un ampio settore compreso e delimitato a nord da via Lecce (SP108) e dalla SP 52 (percorso che conduce al centro di Sannicola) e a sud da via Scalelle (percorso che conduce alla frazione di San Simone). Detta area, oltre ad essere direttamente interessata dalle tutele di cui al punto (TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR) risulta essere parte integrante:

- del **Waterfront urbano recente da riqualificare** (cfr. progetto territoriale del PPTR *"Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri"* - elaborato 4.2.4);
- della **Campagna del Ristretto** (cfr. progetto territoriale del PPTR *"Patto Città-Campagna"* - elaborato 4.2.2);
- dell'**Anello integrativo di connessione periurbana** e delle **Connessioni Ecologiche costiere** (cfr. progetto territoriale del PPTR *"Schema Direttore della Rete Ecologica Polivalente (REP-SD)"* - elaborato 4.2.1.2)

Inoltre, si rappresenta che l'area d'intervento è posta in una condizione peculiare in relazione alla struttura percettiva del territorio, così come riconosciuta dal PPTR nell'elaborato 3.2.12.1 **"La struttura percettiva e della visibilità"**, infatti essa è compresa:

- a nord dalla via Lecce (SP108) riconosciuta come **"strada panoramica"** in quanto la particolare posizione presenta condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento, in particolare del rapporto tra la campagna e il retrostante lieve salto morfologico con l'area pinetata della località Piana Tatiano;
- a sud dalla Ferrovie del Sud Est (FSE) Zollino-Gallipoli riconosciuta come **"ferrovia a valenza paesaggistica"** poiché attraversa paesaggi naturalistici e culturali di alto valore, ed in particolare nel tratto settentrionale di Gallipoli permette di percepire il rapporto tra la campagna e la costa.



ORTOFOTO - INDIVIDUAZIONE COMPARTO R2b - SCALA 1 : 5000



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Preliminarmente si evidenzia che nel **preavviso di diniego** con riferimento alla **descrizione dell'area d'intervento** è stato rappresentato che:

“sia pure interessata da episodiche costruzioni esistenti, è strutturata dai segni della passata tradizione agricola, ovvero dagli elementi antropici e seminaturali (muretti a secco, parietoni, alberature poderali, architetture minori in pietra o tufo) i quali, posti in continuità con il territorio rurale circostante, contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario di riferimento. In particolare, l'area d'intervento ricade nel territorio rurale periurbano della campagna del ristretto e, considerato lo stato d'integrità delle suddette componenti strutturanti il paesaggio di riferimento, risulta essere parte integrante del territorio rurale incuneato tra la costa e contesti periferici di Gallipoli nonché del territorio rurale compreso tra le due strade di collegamento verso il territorio retrostante di Sannicola e la frazione di San Simone.

Si rappresenta che il valore di integrità della suddette componenti strutturanti il paesaggio di riferimento, oltre ad assicurare la conservazione delle relazioni paesaggistiche ed ambientali, garantisce il mantenimento delle relazioni visivo percettivo del rapporto tra campagna e mare, così come percepibile dalla “strada panoramica” (SP108) e dalla “ferrovia a valenza paesaggistica”(FSE), oltre che dalle strade di collegamento con Sannicola e la frazione di San Simone.”

Nell'**Allegato N** predisposto per contro dedurre il preavviso di diniego il **proponente** rappresenta che:

“Tale descrizione non è coerente con la realtà in cui si presenta l'area interessata dal Piano di lottizzazione.

Ciò che il PPTR descrive per la figura di riferimento è solo parzialmente in contrasto con la realtà.

L'elemento di valore dell'area era rappresentato dagli uliveti che sono stati eradicati per effetto della

Xylella fastidiosa. Tale esigenza è scaturita dal completo disseccamento delle piante, quindi ciò che dove var rappresentare un elemento di valorizzazione, costituiva un elemento di degrado paesaggistico portando all'avvicinamento di un paesaggio degradato e brullo. Inoltre, l'elevata presenza di biomassa secca, caratterizzata dalla presenza di tronchi secchi, costituiva un elemento di rischio connesso a potenziali incendi. Tale trasformazione mette in discussione anche alcune strategie individuate dal PPTR che potrebbero non essere più idonee sulla base dell'evoluzione (o meglio involuzione) imprevista del paesaggio Salentino e nello specifico, del comparto di riferimento.

Nell'area di studio sono presenti in modo limitato muretti in pietra posizionati lungo i confini di alcuni lotti in forte stato di degrado. Gli edifici presenti sono residenze di recente realizzazione (area sviluppata negli anni 70-80) non rappresentativi del paesaggio rurale. Tali residenze si sono sviluppate su iniziativa privata. Inoltre, nell'area è presente un grande edificio di natura pubblica in forte stato di abbandono.

L'attività agricola è assente e ricondotta alla sola manutenzione della vegetazione nitrofila ruderale,

tipica degli ambienti disturbati. Quindi, attualmente, in virtù dell'eradicazione dell'uliveto, non si riscontrano all'interno dell'area un paesaggio rurale di valore e rappresentativo della figura territoriale descritta nel parere paesaggistico. L'area si presenta in fase di colonizzazione residenziale sviluppata nel tempo con una pianificazione assente e lasciata all'iniziativa privata dei singoli.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Entrando nel dettaglio della descrizione dell'area d'intervento si rappresenta in particolare che, la parte più a est si caratterizza per la presenza di un uliveto, particolarmente fitto nella parte posta a sud, più rado a nord, nella quale sono presenti numerosi esemplari secolari. Il rilievo degli esemplari di ulivo è stato fornito nella TAV.3. Il limite ovest di tale uliveto è segnato dall'assenza di un muro a secco, visibile in alcune immagini dell'allegato B è comunque riportato nello shapefile "muretti" fornito dal soggetto proponente tra la documentazione integrativa.

L'insieme di tali componenti e le loro reciproche relazioni, paesaggistiche, ambientali e visive, contribuisce anche l'alternanza tra porzioni più fittamente piantumate ed altre più rade, e per questo più aperte alla vista, conferisce quindi a tale porzione di territorio un'alta valenza paesaggistica, come già evidenziato dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio nella

citata nota n. 145/7728 del 06.10.2017, costituendo come suddetto testimonianza del paesaggio agrario tradizionale dell'ambito di riferimento."

Inoltre il **proponente** nell'**Allegato N** in relazione alla **struttura percettiva** come descritta nel preavviso di diniego e come definita dal PPTR nell'elaborato 3.2.12.1 "La struttura percettiva e della visibilità" ("strada panoramica" (SP108) e la "ferrovia a valenza paesaggistica" (FSE), oltre che dalle strade di collegamento con Sannicola e la frazione di San Simone)" rappresenta che:

"Tale aspetto non era stato evidenziato nel parere rilasciato con nota n. 0007728 del 06/10/2017. Comunque, nel RA è stato messo in evidenza come la lottizzazione denominata San Leonardo non altera la visibilità del paesaggio agrario dalla SP108 e la via per Lecce.

Infatti, la lottizzazione interessa via Lecce nel tratto rappresentato dalla Ex-Strada Statale 101. In Figura 8 è possibile visionare lo stato dell'arte della via per Lecce nel tratto interessato dalla lottizzazione San Leonardo (estrpolato da Streetview). La porzione di strada è fortemente compromessa dalla urbanizzazione attualmente presente che impedisce la visibilità verso l'area interna del comparto. Il piano non agisce sulle aree già edificate (strutture esistenti), quindi non può influire sulla visibilità della campagna compromessa da tali opere. Il Piano agirà nella valorizzazione delle aree libere prospicienti alla strada via Lecce.

Le aree attualmente libere in prossimità della strada non saranno oggetto di nuova cubatura ma destinate alla creazione di un Parco Urbano che prevedono l'uso di essenze adatte a svilupparsi nel contesto del piano e di tipo aromatiche, agricole e di valore conservazionistiche rappresentative del paesaggio Salentino.

Lungo l'asse ferroviario citato non è possibile scorgere visuali che colgono scenari costieri. La visuale dal tratto ferroviario interessato è fortemente compromessa dagli immobili e vegetazione attualmente presente. Dascatti fotografici realizzati in punti adiacenti alla ferrovia si può notare come tale ferrovia, non costituisce un elemento in grado di scorgere paesaggi di pregio e soprattutto il rapporto del territorio con la costa. Il mare non è visibile da nessuno dei punti utilizzati. Per meglio mettere in evidenza tale elemento, la foto panoramica del punto 5, realizzata alla fermata del treno, è stata realizzata ad un'altezza di oltre 2 metri dal livello del suolo, superando la quota di puntamento visivo di qualsiasi passeggero del treno. L'unico elemento che si scorge è un'antenna ed il tetto dei capannoni della darsena "Porto Gaio". Le opere previste non incidono sulla visuale panoramica lungo il tratto di ferrovia interessato. Comunque, il rapporto di intervisibilità tra la ferrovia e la costa potrebbe essere direttamente connesso alla realizzazione del comparto R3a (sembrerebbe già approvato) interposto tra il tratto ferroviario citato e il comparto San Leonardo (R3b). il comparto R3a è posizionata anche



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

ad una quota altimetrica superiore rispetto al comparto San Leonardo (R3b) Quindi, l'influenza del comparto San Leonardo può essere considerata indiretta ed ininfluyente (Figura 10).

La porzione di strada è fortemente compromessa dalla urbanizzazione attualmente presente che impedisce la visibilità verso l'area interna del comparto. Il piano non agisce sulle aree già edificate (strutture esistenti), quindi non può influire sulla visibilità della campagna compromessa da tali opere. Il Piano agirà nella valorizzazione delle aree libere prospicienti alla strada via Lecce.

Le aree attualmente libere in prossimità della strada non saranno oggetto di nuova cubatura ma destinate alla creazione di un Parco Urbano che prevedono l'uso di essenze adatte a svilupparsi nel contesto del piano di tipo aromatiche, agricole e di valore conservazionistiche rappresentative del paesaggio Salentino.

Inoltre, la visibilità con la costa è fortemente compromessa dagli elementi già realizzati come "ex-macello" e la darsena "Porto Gaio". Dalla Figura 11 si può notare come dalla strada attualmente presente all'interno del comparto la visibilità della costa è impedita dalle strutture della darsena."

In riscontro a quanto sucontro dedotto dal proponente nell'Allegato N in relazione allo stato dei luoghi si rileva che detta descrizione è prevalentemente a evidenziarne le criticità e il degrado dell'area d'intervento piuttosto che a riconoscerne le qualità delle componenti paesaggistiche (invarianti strutturali) che la strutturano ovvero a riconoscere le potenzialità che le stesse, anche se in stato di degrado, possono assicurare attraverso idonee strategie progettuali di valorizzazione in termini ecologici, percettivi e ambientali. Pertanto, considerato tra l'altro che l'area ricade nel BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Gallipoli" decretata il 17.07.1982, **si ritiene utile evidenziare al proponente quanto ribadito nella sentenza n. 84/2023 TAR – Puglia Sezione Prima** ovvero:

"In senso favorevole alla ricorrente non giova nemmeno il riferimento allo stato dell'area che assume essere degradata e che l'approvazione della variante, invece, consentirebbe di riqualificare.

Infatti la circostanza che una zona soggetta per legge a vincolo sia prevalentemente urbanizzata, o addirittura già paesisticamente degradata, non fa venir meno l'esigenza di evitare che essa sia preservata da ulteriori interventi deturpanti: il vincolo paesistico legale e la esigenza di tutela ad esso sottesa, di certo, non vengono meno per il solo fatto che il vincolo è stato già in passato violato e la zona deturpata imponendosi, al contrario, un maggiore rigore per il futuro, onde prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua (cfr. T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 25 marzo 2021, n. 512 nonché T.A.R. Campania, Salerno, sentenza n. 1219/2017).

È stato anche osservato da questo tribunale, che la già intervenuta antropizzazione e la condizione di degrado di un bene paesaggistico non ne giustificano l'ulteriore alterazione in senso ulteriormente peggiorativo, ma, al contrario, dovrebbero incentivare una maggiore conservazione e salvaguardia del contesto ambientale "impattato" (cfr. T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 4 marzo 2021, n. 408)."



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Con riferimento al più volte richiamato contributo espresso da questa Sezione con nota prot. n. 145/7728/2017 in ambito della verifica di assoggettabilità a VAS del PdiL e sul fatto che non fossero già riportati alcuni contenuti osservazioni e punti espressi invece nel preavviso di diniego al parere di compatibilità (nota prot. n. 145/3693/2020) ex art. 96 delle NTA del PPTR, **giòva evidenziare i differenti moduli procedurali in cui sono state trasmesse le suddette due note e in particolare:**

- la nota prot. n. 145/7728/2017 è un contributo inviato da questa Sezione in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCMA) all'Autorità Competente per la consultazione nell'ambito della procedura coordinata di verifica di assoggettabilità a VAS del PdiL in oggetto finalizzato ai sensi dell'art. 6 della LR n. 44/2012 a:
“evidenziare le eventuali criticità ambientali nell'ambito territoriale interessato, nonché i potenziali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che potrebbero derivare dall'attuazione della proposta progettuale di cui trattasi, e le relative misure di prevenzione, mitigazione e compensazione”.
- la nota prot. n. 145/3693/2020 comunica il preavviso di diniego al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica su apposita e puntuale istruttoria finalizzata a verificare nello specifico 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- COMPATIBILITÀ DELLA TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA

Con riferimento alla **soluzione progettuale** nel **preavviso di diniego** è stato rappresentato quanto segue:

“Va, peraltro, considerato che l'area d'intervento è interessata direttamente dal BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, e che pertanto ai sensi delle prescrizioni di cui dell'art. 79 delle NTA del PPTR, comma 1.3, è obbligatorio per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico osservare le raccomandazioni contenute nelle:

- *“Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane” (Elaborato del PPTR 4.4.3)*
- *“Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia” (Elaborato del PPTR 4.4.4);*
- *nel “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”.*

Pertanto, la trasformazione insediativa prevista con il PdL, data la collocazione dell'area d'intervento e in ottemperanza alle raccomandazioni delle suddette linee guida che hanno valore prescrittivo ai sensi dell'art. 79.1.3 delle NTA del PPTR, deve contribuire dal punto di



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

vista ecologico e paesaggistico ad assicurare il miglioramento della qualità ambientale del territorio e degli insediamenti esistenti;

(...)

Ciò premesso, si rappresenta che la trasformazione insediativa prevista con il carico antropico ed insediativo, con l'organizzazione delle volumetrie e con le previste opere di urbanizzazione, con le tipologie edilizie a blocco e con le previste attrezzature civili di interesse comune, nonché le attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale (cfr tav. 9), si configura come una piattaforma residenziale con un assetto morfologico-funzionale avulso dal contesto paesaggistico di riferimento con un impianto autonomo, introverso, privo di centralità urbane che non definisce una adeguata relazione organica tanto con le suddette componenti paesaggistiche strutturanti l'area d'intervento quanto con i margini urbani. In particolare, la trasformazione insediativa prevista, che si presenta con una trama e un modello insediativo urbano non coerente con la logica insediativa della campagna del ristretto:

- non assicura la tutela e la conservazione nella sua interezza dell'area agricola posta a est, caratterizzata dall'uliveto e dal lungo muro a secco che lo delimita, comportando inevitabilmente una compromissione delle sue caratteristiche paesaggistiche e al contempo favorendo quei fattori di rischio riconosciuti dal PPTR che compromettono la qualità paesaggistica della figura territoriale, ovvero "fenomeni di dispersione insediativa all'interno dei mosaici agricoli e della monocoltura dell'olivo, con conseguente compromissione delle trame e del valore agroambientale delle colture di qualità" e "abbandono e progressivo deterioramento delle strutture, dei manufatti e dei segni delle pratiche rurali tradizionali";*
- comporta il consumo di un'ampia superficie in un contesto rurale, in contrasto con gli obiettivi del "Patto città-campagna": "contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo; limitare gli interventi di edificazione alla saturazione di spazi vuoti e al completamento, alla riqualificazione, alla ricostruzione e al recupero dell'esistente; definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;*
- in particolare, con le volumetrie poste all'interno dell'area ad est, altera la leggibilità del rapporto tra i diversi elementi che connotano il paesaggio agrario quali gli esemplari di ulivo, gli spazi tra gli stessi ed il muro a secco. Quest'ultimo risulta nel progetto rimosso, in contrasto con le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia";*
- compromette l'integrità delle componenti strutturanti il paesaggio di riferimento nonché la perdita di segni di questo paesaggio, pregiudicando inevitabilmente le relazioni visuali e percettive tra la campagna del ristretto e le strade che delimitano l'area d'intervento."*

Nell'**Allegato N** predisposto per contro dedurre il preavviso di diniego, il **proponente** rappresenta che:

"Tali considerazioni risulta più incisiva e penalizzante rispetto il parere rilasciato dallo stesso ufficio con nota n. 0007728 del 06/10/2017 e tenuto conto dai progettisti per lo sviluppo del piano come stabilito dalla normativa di riferimento (art 13 del D.Lgs 152/2006).

Nel Rapporto Ambientale menzionato nel parere paesaggistico in realtà tali aspetti sono richiamati ed esplicitati nel capitolo 3 "ANALISI DI COERENZA E DI SOSTENIBILITÀ" e nel capitolo 5 "VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI POTENZIALI", nello specifico "Misure di mitigazione".



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Tale documento riporta anche una analisi della variazione dei “servizi ecosistemici” (definiti come i benefici che gli ecosistemi possono fornire direttamente o indirettamente al benessere della popolazione) riconducibili all’attuazione delle strategie adottate dal PDL. Lo sviluppo degli spazi comuni è stato condotto con un approccio alle infrastrutture verdi al fine di incrementare i servizi ecosistemici. Tali servizi sono statiraggruppati principalmente in quattro categorie:

- *Servizi di produzione o approvvigionamento: forniscono i beni veri e propri, quali cibo, acqua, legname, fibre, combustibili e altre materie prime, ma anche materiali genetici e specie ornamentali;*
- *Servizi di regolazione: regolano il clima, la qualità dell’aria e le acque, la formazione del suolo, l’impollinazione, l’assimilazione di rifiuti e mitigano i rischi naturali quali erosione, ecc.;*
- *Servizi di supporto: comprendono la creazione di habitat e la conservazione della biodiversità genetica. Si distinguono dagli altri servizi perché i loro impatti sulle persone o sono indiretti, oppure si avvertono in un lungo periodo di tempo. Un esempio sono la fotosintesi, la formazione del suolo e i cicli dei nutrienti;*
- *Servizi culturali: includono i benefici non materiali, quali l’eredità e l’identità culturale, l’arricchimento spirituale, intellettuale e i valori estetici e ricreativi.*

Da tale analisi, che considera aspetti funzionali di tipo ecologico si evince che alcune strategie adottate possono produrre un incremento dei servizi ecosistemici rispetto allo stato attuale.

Si chiede quindi all’Ufficio, se tali azioni di mitigazione sono state considerate nell’esprimere il parere, e se non ritenute adeguate, la possibilità di avere indicazioni specifiche, anche mediante esempi ritenuti virtuosi, su cosa integrare per indirizzare i progettisti nello sviluppo del piano. Pertanto, confidiamo nell’esperienza di chi ha espresso il parere di suggerire una visione chiara e concreta su come sviluppare tutte le indicazioni riportate nel parere paesaggistico in funzione delle caratteristiche dell’area.”

In riscontro a quanto su contro dedotto si evidenzia che:

- con riferimento alla “*possibilità di avere indicazioni specifiche*” nelle conclusioni del preavviso di diniego sono state riportate indicazioni progettuali finalizzate al superamento dei motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ex art 96 delle NTA del PPTR;
- il riferimento ai “*Servizi ecosistemici*” riguarda come indicato dal proponente gli spazi comuni del PdiL, pertanto si evidenzia che nel preavviso di diniego sono state evidenziate criticità connesse alla struttura d’insieme del PdiL ovvero all’impianto planimetrico, alle soluzioni tipologiche adottate, alle modalità aggregative e sistema di viabilità;
- nelle citate “*azioni di mitigazione*” di cui al Rapporto Ambientale (cfr tab. 4) relativamente alla componente “*Flora e paesaggio*” vengono richiamate genericamente le “*Linee Guida*” del PPTR non specificando come le relative raccomandazioni, che nel caso in specie hanno valore prescrittivo (ex art. 79 comma 1.3 delle NTA del PPTR), trovano attuazione nel PdiL con specifici interventi.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Infine nel **preavviso di diniego** in relazione alla presenza del BP "Territori costieri" è stato rappresentato che: *"sebbene il PdL preveda le volumetrie residenziali al di fuori dell'area interessata dal bene paesaggistico "Territori Costieri", la previsione in quest'area della viabilità, dei parcheggi e delle attrezzature civili di interesse comune, nonché delle attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale, considerato inoltre che il PRG non è adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97 delle NTA, risulta in contrasto con il sistema delle tutele per il BP "Territori Costieri" riportato nella Scheda PAE0054 (cfr pp. 25,26), nonché con le prescrizioni del BP "Territori Costieri" di cui al comma 1 lett. a1) dell'art. 45 delle NTA del PPTR per le quali non è ammissibile la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali."*

Il **proponente** nell'**Allegato N**, così contro deduce:

"Inoltre, questo aspetto è stato anche sviluppato nell'accertamento paesaggistico e nel Rapporto Ambientale. Eventualmente, l'unico punto da verificare in riferimento all'art. 45 delle NTA del PPTR riguarda la tipologia di pavimentazione della viabilità carrabile e i percorsi ciclo pedonali all'interno dei "Territori Costieri" che dovrà essere bilanciata considerando il loro utilizzo e manutenzione.

Pertanto, si chiede all'autorità responsabile del rilascio del parere paesaggistico un chiarimento sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si potranno realizzare in tale area.

In fase di consultazione, nessuna specifica osservazione è stata rilasciata in merito alle strutture edilizie e agli obiettivi del piano. Inoltre, non erano riportate indicazioni metodologiche riguardanti l'analisi di obiettivi e considerazioni su specifici elaborati del PPTR.

Comunque, tale aspetto è stato in parte sviluppato nella compatibilità paesaggistica e nel Rapporto Ambientale."

In riscontro a quanto contro dedotto giova evidenziare che nell'ambito dei procedimenti ex art. 96 delle NTA del PPTR ai sensi del comma 1 lett. a1) dell'art. 45 delle NTA del PPTR non è ammissibile la: "realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali."

Tuttavia trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al netto degli obblighi definiti con convenzione di lottizzazione a stipularsi, le stesse assumono con l'approvazione definitiva del P.dil., il rango di opere pubbliche e pertanto realizzabili in deroga ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR, nel rispetto delle condizioni previste.

Tutto ciò premesso nel **preavviso di diniego** è stato rappresentato che:

"Tuttavia, potrà essere rivalutata una differente soluzione progettuale che, in accordo con le "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)" e con le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR)" e con il "Documento regionale di assetto generale (DRAG-PUE)", sia caratterizzata da un impianto planimetrico con soluzioni tipologiche, modalità aggregative e sistema di viabilità che garantisca la salvaguardia delle tracce e dei segni dell'organizzazione del suolo assecondandone la giacitura, l'orientamento e la trama al fine di:

- *assicurare un migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento;*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- evitare la frammentazione delle reti ecologiche e insediative esistenti (muri a secco, siepi, confini poderali, alberature, viabilità rurale)

Pertanto, al fine di non compromettere la struttura del mosaico rurale periurbano, posto a ridosso dei margini urbani; garantire l'organizzazione delle volumetrie in relazione alle componenti strutturanti l'area di intervento; contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie; contrastare il consumo di suolo; conservare i muri a secco; la soluzione progettuale dovrà:

1. *non prevedere alcuna trasformazione edilizia nelle aree indicate nella Tav. 2 "Stralcio dai fogli di mappa n. 7 e 10 "Individuazioni delle superfici" con i numeri 3, 21, 11, 12, 14, 13 e poste ad est del confine che corre, a partire via Scalelle in senso longitudinale all'area di intervento sino alla strada rurale radente a sud l'ex Macello;*
2. *al fine di non contrastare con le specifiche discipline d'uso riportate nella relativa scheda di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" (scheda PAE 0054), con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR relative al Bene Paesaggistico "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", e dell'art. 45 delle NTA del PPTR, non prevedere nell'area interessata dal BP "Territori Costieri" la "realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino del valore paesistico/ambientali";*
3. *prevedere tipologie edilizie che assicurino l'integrazione con la campagna del ristretto evitando di riproporre tipologie a blocco con corte chiusa;*
4. *prevedere, in ossequio alle "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia", la conservazione e il restauro dei muri a secco presenti nell'area di intervento e individuati nello shapefile "muretti", senza alterarne la configurazione architettonica/tipologica originaria, prevedendo una congrua area di rispetto e facendo pertanto riferimento alle suddette linee guida;*
5. *garantire che tutte le aree lasciate libere dall'edificazione, comprese quelle da computare come superfici a verde attrezzato, conservino le caratteristiche del paesaggio dell'uliveto, conservando le alberature presenti e prevedendo il reimpianto degli esemplari di ulivo espiantati nelle aree per le quali sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità. Potrà essere previsto l'ulteriore impianto di esemplari di ulivo di varietà compatibile con la normativa vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella fastidiosa, nonché la realizzazione di percorsi privi di coperture asfaltate e/o sintetiche che potranno prevedere piccole aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione pubblica;*

Inoltre, si ritiene di integrare le Norme Tecniche di Attuazione, predisposte per il PDL, con disposizioni che disciplinino gli interventi al fine di assicurare la qualità paesaggistica e architettonica dell'insediamento."

Il **proponente** ha pertanto provveduto a modificare il progetto come segue:





Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego	
<p>1. <i>non prevedere alcuna trasformazione edilizia nelle aree indicate nella Tav. 2 "Stralcio dai fogli di mappa n. 7 e 10 "Individuazioni delle superfici" con i numeri 3, 21, 11, 12, 14, 13 e poste ad est del confine che corre, a partire via Scalelle in senso longitudinale all'area di intervento sino alla strada rurale radente a sud l'ex Macello</i></p>	
Il proponente ha rappresentato nell'Allegato N quanto segue:	
<p>Si chiede all'ufficio paesaggio specifiche motivazioni documentate per cui dovrebbero essere escluse tali aree in quanto, alcune sono funzionali alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG del comune di Gallipoli. Inoltre, dall'analisi presentata è possibile evidenziare come l'area attualmente presenta forti caratteri di paesaggio degradato dovuto alla diffusione della Xylella fastidiosa.</p> <p>Comunque, al fine di ridurre al minimo il loro utilizzo, si prevede di eliminare parte della viabilità presente che consentirà di ridurre la trasformazione nei lotti numero 3, 11, 12, 13, 14. Questo consentirebbe effettivamente a creare una maggiore continuità tra le aree con destinazione verde pubblico/privato (Figura 12). I lotti 3, 21 sono interessati da viabilità di PRG e da una strada che separa due comparti adiacenti e utili alla viabilità dell'intero contesto urbano. Eventualmente, si valuterà la fattibilità di ridurre il tracciato stradale.</p>	
Proposta di PdiL di cui al preav. diniego	
Proposta di PdiL modificata	



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA

Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego	
<p>2. <i>al fine di non contrastare con le specifiche discipline d'uso riportate nella relativa scheda di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" (scheda PAE 0054), con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR relative al Bene Paesaggistico "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", e dell'art. 45 delle NTA del PPTR, non prevedere nell'area interessata dal BP "Territori Costieri" la "realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali";</i></p>	
Il proponente ha rappresentato nell'Allegato N quanto segue:	
<p><i>Il piano proposto non prevede la realizzazione di nuove volumetrie nell'area compresa nei "territori costieri". Le opere previste riguardano solo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la realizzazione di un parco urbano e potenziamento della viabilità con la realizzazione di parcheggi, marciapiedi e piste ciclabili (Figura 21). Al fine di essere coerente con le indicazioni dell'art. 45 del PPTR si prevede di apportare delle modifiche nell'area di viabilità all'interno dei "Territori Costieri". In particolare, si prevede di eliminare la viabilità ed i parcheggi indicati come P4 nella figura al fine di valorizzare il tracciato già esistente. La pavimentazione attualmente esistente sarà sostituita con pavimentazione drenante e i parcheggi realizzati con pavimentazione permeabile. I fabbricati dell'"ex-macello" adiacenti a tale strada saranno demoliti per creare una fascia verde intorno alla strada e ridurre le superfici impermeabilizzate che attualmente persistono nell'area. Tale scelta di piano consentirà anche di preservare il muretto presente lungo tale viabilità. Tutte le nuove aree a parcheggio previste nei territori costruiti verranno realizzate con pavimentazione permeabile al fine di favorire il drenaggio dell'acqua</i></p>	
Proposta di PdiL di cui al preav. diniego	
	
Proposta di PdiL modificata	
	



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA

Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego

3. prevedere tipologie edilizie che assicurino l'integrazione con la campagna del ristretto evitando diriproporre tipologie a blocco con corte chiusa";

Il proponente ha rappresentato nell'Allegato N quanto segue:

Tale aspetto non era stato evidenziato nel parere rilasciato con nota n 0007728 del 06/10/2017 che ha già valutato tale tipologia edilizia.

Comunque, considerato che l'ufficio pone enfasi su tale aspetto è stata proposta una nuova tipologia edilizia caratterizzata da quattro linee di edifici con ville a schiera

Proposta di PdiL di cui al preav. diniego



Proposta di PdiL modificata



Figura 18. Nuove tipologie edilizie proposte in sostituzione delle tipologie a corte.



Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego

4. *prevedere, in ossequio alle "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia", la conservazione e il restauro dei muri a secco presenti nell'area di intervento e individuati nello shapefile "muretti", senza alterarne la configurazione architettonica/tipologica originaria, prevedendo una congrua area di rispetto e facendo pertanto riferimento alle suddette linee guida;*

Il proponente ha rappresentato nell'Allegato N quanto segue:

Tale aspetto a posto ottimi punti di riflessione che hanno consentito di sviluppare un nuovo scenario di piano in modo più organico. Si sottopone ad un giudizio un nuovo scenario di sviluppo che riduce la viabilità al fine di:

- ridurre il consumo di suolo;
- incrementare la continuità delle aree pubbliche;
- preservare la presenza dei muretti a secco nella loro posizione attuale;
- creare una maggiore coerenza con l'art. 45 delle NTA del PPTR.

Tale azione consente di lasciare inalterata la strada adiacente all'ex-macello (già presente) e i muretti a secco che sono presenti lungo i margini. Inoltre, verrà eliminata la strada di piano tra il comparto "San Leonardo" e il comparto "Sacramento" al fine di creare un'area a verde pubblico con maggiore continuità e lasciare inalterato il muretto a secco presente (Figura 21).

Inoltre, si è scelto di modificare lo sviluppo degli edifici nelle aree classificate come C4/a e C4/b al fine di conservare i muretti a secco attualmente presenti. Solo il tratto che interseca la strada di piano (viabilità pianificata nel PRG) verrà smontato e riposizionato nell'aiuola della viabilità (Figura 21). Tale scelta di piano consentirebbe anche di ridurre ulteriormente la superficie destinata a nuova edificazione. Tale aspetto, dovrebbe aumentare la qualità paesaggistica dell'area. Pertanto, si vuole condividere con l'ufficio la nuova soluzione proposta.

Proposta di Pdl modificata



Figura 21. conservazione dei muretti a secco e riduzione dell'edificazione.



Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego
<p>5. <i>garantire che tutte le aree lasciate libere dall'edificazione, comprese quelle da computare come superfici a verde attrezzato, conservino le caratteristiche del paesaggio dell'uliveto, conservando le alberature presenti e prevedendo il reimpianto degli esemplari di ulivo espantati nelle aree per le quali sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità. Potrà essere previsto l'ulteriore l'impianto di esemplari di ulivo di varietà compatibile con la normativa vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella fastidiosa, nonché la realizzazione di percorsi privi di coperture asfaltate e/o sintetiche che potranno prevedere piccole aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione pubblica;</i></p>
Il proponente ha rappresentato nell'Allegato N quanto segue:
<p><i>Tale aspetto dovrebbe già essere stato ampiamente trattato dai progettistiche prevedevano la realizzazione del "Parco degli Ulivi Monumentali". Maggiori dettagli sono riportati nelle misure di mitigazione del Rapporto Ambientale con analisi dell'incremento dei servizi eco sistemici passando dallo stato attuale dell'area alla realizzazione delle previsioni del piano. Tali strategie, sono state aggiornate di seguito in funzione dell'evoluzione dell'area.</i></p> <p><i>Attualmente i proprietari hanno attuato la procedura di espanto di tutti gli ulivi presenti colpiti da Xylella fastidiosa come previsto dall' art.8 ter, primo comma, L.R. 21/05/2019, n 44.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Le essenze preventivate, sono state scelte per garantire una maggiore biodiversità agraria, maggiore resilienza delle aree a verde, riduzione dei costi di manutenzione in quanto sono essenze abituate a vivere in condizioni di forte irraggiamento solare e stress idrico; supportare un'ampia varietà di servizi eco sistemici come impollinazione, habitat e produzione di frutti edibili per il sostentamento della fauna; mitigazione del microclima e produrre un benessere psico-fisico.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>A tal proposito, il piano di lottizzazione, in coerenza anche con la pianificazione dei comparti che si sviluppano lungo la strada Lecce-Gallipoli-Sannicola, si pongono come obiettivo di ristabilire l'identità culturale agraria dell'area attraverso azioni programmate e coerenti tra loro. Tale azione identitaria non è legata solamente alla presenza della singola pianta ma alla cultura identitaria legata all'utilizzo dei frutti.</i></p> <p><i>Le aree olivete, sia pubbliche che private, saranno destinate alla creazione di parchi urbani. Tali parchi urbani saranno strutturati per favorire lo sviluppo di attività agricole di comunità o giardini urbani comuni. A tal proposito si individuano essenze agricole tipiche del Salento che possono essere utilizzate per sostituire gli ulivi che verranno estirpati.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Tali giardini urbani, quindi, devono rappresentare un punto di riferimento per attività educative e sociali che possono rafforzare anche la comunità di quartiere e favorire fenomeni di integrazione che si possono sviluppare nelle città.</i></p> <p><i>Tali orti, possono costituire un presidio costante da parte della popolazione nel tempo, permettendo di creare maggiore resilienza urbana a fenomeni di abbandono e degrado quando le condizioni socioeconomiche non sono più favorevoli. Tali strategie possono essere utili ad evitare l'uso improprio di lotti abbandonati, come nel caso dell'"ex-macello".</i></p>

Indicazione progettuale di cui al preavviso di diniego
<p><i>Inoltre, si ritiene di integrare le Norme Tecniche di Attuazione, predisposte per il PDL, con disposizioni che disciplinino gli interventi al fine di assicurare la qualità paesaggistica e architettonica dell'insediamento.</i></p>
<p>Il proponente non ha provveduto ad integrare dette NTA</p>



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

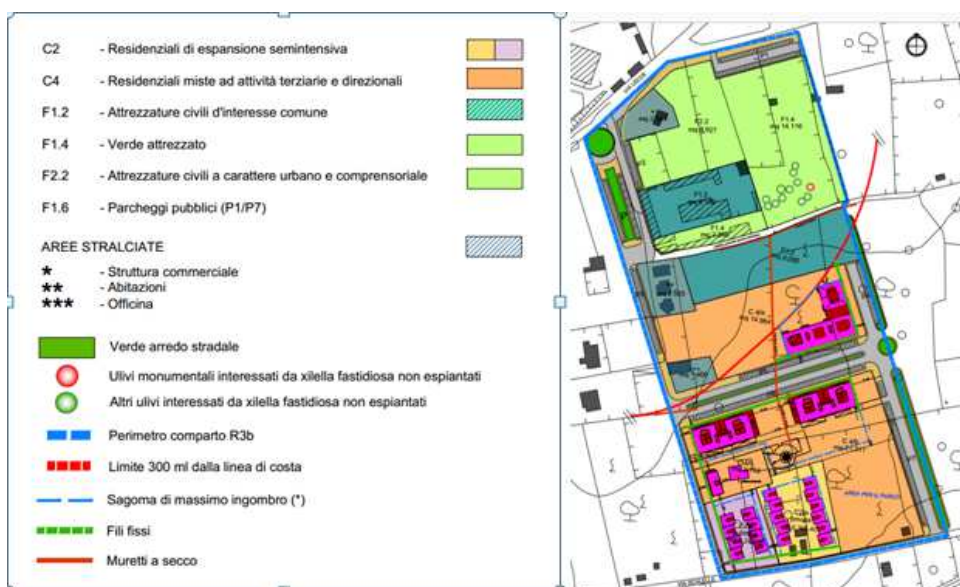
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Tutto ciò premesso vista la **soluzione come modificata dal proponente a seguito delle indicazioni progettuali di cui al preavviso di diniego** si rappresenta che la stessa, risulta modificata ai fini della compatibilità al PPTR, accogliendo in parte e compatibilmente con lo stato dei luoghi come documentato, le indicazioni progettuali nn. 1, 4 e 5.

Relativamente alle indicazioni progettuali n. 2 del preavviso di diniego, si ritiene condivisibile la proposta di eliminare nell'area interessata dal BP "Territori Costieri" la viabilità ed i parcheggi indicati come P4 al fine di valorizzare il tracciato esistente, mentre con riferimento alla **viabilità e relativi parcheggi** nonché alle seguenti previsioni:

- **F2.2 – Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale;**
- **F1.2 – attrezzature civili d'interesse comune.**
- **F1.4 – verde attrezzato.**

in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al netto degli obblighi definiti con convenzione di lottizzazione a stipularsi, le stesse assumono con l'approvazione definitiva del P.dil., il rango di opere pubbliche e pertanto assoggettabili alla procedure di deroga ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR, nel rispetto delle condizioni ivi previste.

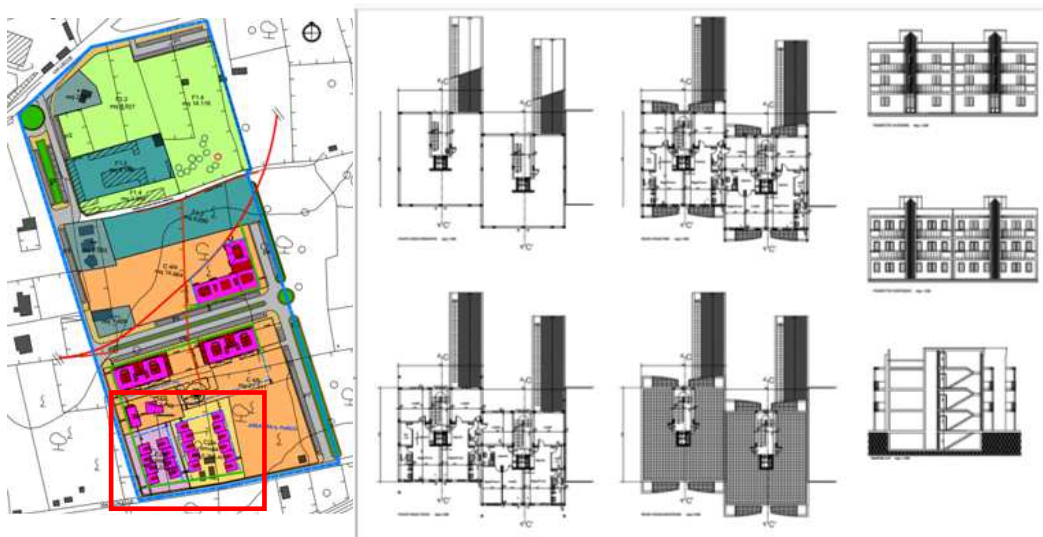




SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Relativamente alle indicazioni progettuali n.3, le tipologie edilizie (cfr tipi edilizi C4a e C4b) proposte continuano ad essere blocco con corte chiusa, non assicurando con la previsione della piastra commerciale a piano terra e delle rampe ai piani interrati l'integrazione con la **campagna del ristretto** e con gli spazi verdi previsti dal PdiL. Inoltre il proponente rappresenta nell'Allegato N che è stata prevista per i lotti C2a e C2b (cfr immagine qui stralciata) una nuova tipologia edilizia caratterizzata da *"quattro linee di edifici con ville a schiera"*; nel merito dalla consultazione degli elaborati si evince che trattasi di edifici residenziali in linea plurifamiliari con tre livelli fuori terra e piano interrato che, con la previsione delle rampe di accesso ai piani, interrompe la continuità degli spazi aperti come individuati nella nuova proposta di PdiL.



Infine si rappresenta che il proponente non ha provveduto, così come richiesto nel preavviso di diniego (nota prot. n. 145/3693/2020) ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione (Allegato C), con disposizioni che disciplinino gli interventi al fine di assicurare la qualità paesaggistica e architettonica dell'insediamento.

CONCLUSIONI

Per quanto innanzi descritto, per le motivazioni suddette si ritiene di **POTERE RILASCIARE** il parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPR per IL **"Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR. 56/80 e 20/01 comparto R3B"**. Proponenti: Associazione Consorzio San Leonardo con le seguenti prescrizioni e modifiche:



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

1. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici dei lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dei relativi edifici.
2. Siano modificate come di seguito le Norme Tecniche di attuazione del PdiL (Allegato – C aggiornamento gennaio 2022)

- inserire il seguente **Art. 1bis - Obiettivi**

Gli obiettivi principali da considerare nell'attuazione del PdiL sono i seguenti:

- *Contenimento del consumo di suolo;*
- *Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;*
- *Risparmio energetico;*
- *Sviluppo sostenibile.*

Nel dettaglio le trasformazioni previste dal PdiL dovranno essere coerenti con i seguenti:

- *obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR:*
 - *Migliorare la qualità ambientale del territorio;*
 - *Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi;*
 - *Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;*
 - *Riqualificazione i paesaggi degradati delle urbanizzazioni diffuse nell'ambito del contesto periferico di Gallipoli;*
 - *Potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane;*
- integrare (in **grassetto** la parte da aggiungere) l'**Art. 9 - Prescrizioni relative alla progettazione**

I progetti sui lotti dovranno rispettare, oltre alla presente normativa, le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano che prevede la realizzazione di edifici residenziali e di edifici misti, residenziale/terziario. È concessa la realizzazione di piani interrati e seminterrati per servizi e parcheggi.

Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici dovranno essere realizzate con pavimentazioni esterne a sistema tipo prato carrabile, nonché delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura. Le rampe per i lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dell'edificio. E' fatto divieto in ogni caso di realizzare scale esterne a cielo aperto per collegare il piano interrato o seminterrato al piano terra.



- inserire il seguente **Art. 9bis - Prescrizioni relative alla progettazione/PAESAGGIO**

Recinzioni

Le recinzioni devono avere una altezza di almeno 1,00 m dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima ulteriore di 1,10 m. La realizzazione delle recinzioni deve assicurare l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture tenui in particolare la parte sottostante deve essere esclusivamente intonacata e non deve essere in alcun modo rivestita da materiali ceramici e simili, lignei, pietra, travertino e simili, mentre la parte sovrastante deve essere realizzata con una ringhiera metallica dalle linee semplici. Sono da escludersi ad ogni modo recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati tipo orso grill o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera. Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli.

Le recinzioni dei lotti poste a confine con gli spazi a verde attrezzato o con il parco degli ulivi devono essere realizzate esclusivamente con la piantumazione di essenze arbustive (siepi o simili) affiancate da una recinzione in rete metallica leggera a maglie larghe.

La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata.

Recupero dei muri a secco

Il recupero o la costruzione della muratura in pietra a secco dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali e senza l'ausilio di malte cementizie, applicando obbligatoriamente le raccomandazioni delle "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR).

Gli interventi di recupero dei muretti a secco esistenti devono essere realizzati con tecniche tradizionali. Le pietre dei muretti a secco esistenti che devono essere smontati durante lo smontaggio dovranno essere collocate in cantiere, e successivamente ricollocati in opera con la realizzazione delle nuove murature a secco. Ad ogni modo sono escluse eventuali recinzioni in rete metallica e paletti in ferro o pannelli grigliati a maglia larga sovrapposti alla muratura in pietra a secco, poiché alterano l'estetica del manufatto a secco.

Aree e gli spazi di pertinenza dei lotti

Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento, non sono ammissibili attività di



trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.

Sono ammissibili esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 m escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

Parcheggi

L'attuazione del P. di L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).

Le superfici destinate a parcheggio private e pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

I parcheggi in linea previsti a ridosso della strada dovranno essere interrotti ogni 5 stalli da congrue superfici destinate a verde.

Le fasce arborate

Per le fasce arborate l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.

Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

Parco degli ulivi monumentali

Per il previsto "Parco degli Ulivi monumentali" dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà assicurare il mantenimento del carattere rurale dell'area. E' comunque escluso l'uso di specie esotiche e di conifere in genere.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Eventuali percorsi nel parco dovranno essere realizzati in forma di percorsi con ghiaio o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.

Aree a verde pubblico attrezzato

Nelle aree a verde pubblico attrezzato in relazione alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (Elaborato 4.4.3 del PPTR) al fine di assicurare il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...), la promozione di cultivar che migliorano i valori di biodiversità degli agroecosistemi e ad incrementare e promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano, potranno essere previsti:

- *orti urbani per l'autoproduzione;*
- *orti urbani per l'agricoltura solidale;*
- *orti urbani per l'agricoltura terapeutica;*
- *orti urbani per l'agricoltura didattica.*

• inserire il seguente **Art. 9ter- Indirizzi/PAESAGGIO**

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa opportuno prevedere:

- *sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;*
- *sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:*
 - *la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;*
 - *l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
 - *la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- *il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
- *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*
- *l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
- *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- *al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.*

- **inserire il seguente art 9 quater - RELAZIONE TECNICA**

Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PdiL, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.

(ADEMPIMENTI NORMATIVI GENERALI)

ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009 e s.m.i.

CONSIDERATO che il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

**Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e
del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018
Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

PRESO ATTO che il presente provvedimento appartiene alla sfera delle funzioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto dalla DGR n. 458 del 08.04.2016 relativa alla definizione delle Sezioni di Dipartimento e relative funzioni, oggetto di adozione con DPGR n. 316 del 17.05.2016.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALD. Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

RITENUTO di condividere le risultanze istruttorie di cui sopra e di dove procedere all'adozione del presente atto.

DETERMINA

DI RILASCIARE, con per le motivazioni richiamate nelle premesse il **PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**, ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, al Comune di GALLIPOLI per l'attuazione del *"Piano di lottizzazione convenzionato San Leonardo LL.RR. 56/80 e 20/01 comparto R3B"*. Proponenti: Associazione Consorzio San Leonardo. e con le seguenti prescrizioni:



le seguenti prescrizioni e modifiche:

3. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici nei lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dei relativi edifici.
4. Siano modificate come di seguito le Norme Tecniche di attuazione del PdiL (Allegato – C aggiornamento gennaio 2022)

- inserire il seguente **Art. 1bis - Obiettivi**

Gli obiettivi principali da considerare nell'attuazione del PdiL sono i seguenti:

- *Contenimento del consumo di suolo;*
- *Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;*
- *Risparmio energetico;*
- *Sviluppo sostenibile.*

Nel dettaglio le trasformazioni previste dal PdiL dovranno essere coerenti con i seguenti:

- *obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR:*
 - *Migliorare la qualità ambientale del territorio;*
 - *Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi;*
 - *Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;*
 - *Riqualificazione i paesaggi degradati delle urbanizzazioni diffuse nell'ambito del contesto periferico di Gallipoli;*
 - *Potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane;*

- integrare (in **grassetto** la parte da aggiungere) l'**Art. 9 - Prescrizioni relative alla progettazione**

I progetti sui lotti dovranno rispettare, oltre alla presente normativa, le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano che prevede la realizzazione di edifici residenziali e di edifici misti, residenziale/terziario. È concessa la realizzazione di piani interrati e seminterrati per servizi e parcheggi.

Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici dovranno essere realizzate con pavimentazioni esterne a sistema tipo prato carrabile, nonché delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura. Le rampe per i lotti C2a e C2b dovranno essere previste all'interno della sagoma del perimetro dell'edificio. E' fatto divieto in ogni caso di realizzare scale esterne a cielo aperto per collegare il piano interrato o seminterrato al piano terra.



- inserire il seguente **Art. 9bis - Prescrizioni relative alla progettazione/PAESAGGIO**

Recinzioni

Le recinzioni devono avere una altezza di almeno 1,00 m dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica sino ad una altezza massima ulteriore di 1,10 m. La realizzazione delle recinzioni deve assicurare l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture tenui in particolare la parte sottostante deve essere esclusivamente intonacata e non deve essere in alcun modo rivestita da materiali ceramici e simili, lignei, pietra, travertino e simili, mentre la parte sovrastante deve essere realizzata con una ringhiera metallica dalle linee semplici. Sono da escludersi ad ogni modo recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati tipo orso grill o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera. Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli.

Le recinzioni dei lotti poste a confine con gli spazi a verde attrezzato o con il parco degli ulivi devono essere realizzate esclusivamente con la piantumazione di essenze arbustive (siepi o simili) affiancate da una recinzione in rete metallica leggera a maglie larghe.

La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata.

Recupero dei muri a secco

Il recupero o la costruzione della muratura in pietra a secco dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali e senza l'ausilio di malte cementizie, applicando obbligatoriamente le raccomandazioni delle "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR).

Gli interventi di recupero dei muretti a secco esistenti devono essere realizzati con tecniche tradizionali. Le pietre dei muretti a secco esistenti che devono essere smontati durante lo smontaggio dovranno essere collocate in cantiere, e successivamente ricollocati in opera con la realizzazione delle nuove murature a secco. Ad ogni modo sono escluse eventuali recinzioni in rete metallica e paletti in ferro o pannelli grigliati a maglia larga sovrapposti alla muratura in pietra a secco, poiché alterano l'estetica del manufatto a secco.

Aree e gli spazi di pertinenza dei lotti

Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento, non sono ammissibili attività di



trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.

Sono ammissibili esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 m escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

Parcheggi

L'attuazione del P. di L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).

Le superfici destinate a parcheggio private e pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

I parcheggi in linea previsti a ridosso della strada dovranno essere interrotti ogni 5 stalli da congrue superfici destinate a verde.

Le fasce arborate

Per le fasce arborate l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.

Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

Parco degli ulivi monumentali

Per il previsto "Parco degli Ulivi monumentali" dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà assicurare il mantenimento del carattere rurale dell'area. E' comunque escluso l'uso di specie esotiche e di conifere in genere.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Eventuali percorsi nel parco dovranno essere realizzati in forma di percorsi con ghiaio o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.

Aree a verde pubblico attrezzato

Nelle aree a verde pubblico attrezzato in relazione alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (Elaborato 4.4.3 del PPTR) al fine di assicurare il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...), la promozione di cultivar che migliorano i valori di biodiversità degli agroecosistemi e ad incrementare e promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano, potranno essere previsti:

- *orti urbani per l'autoproduzione;*
- *orti urbani per l'agricoltura solidale;*
- *orti urbani per l'agricoltura terapeutica;*
- *orti urbani per l'agricoltura didattica.*

• inserire il seguente **Art. 9ter - Indirizzi/PAESAGGIO**

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa opportuno prevedere:

- *sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;*
- *sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:*
 - *la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;*
 - *l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
 - *la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- *il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
- *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*
- *l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
- *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- *al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.*

• **inserire il seguente art 9 quater - RELAZIONE TECNICA**

Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal Pdl, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.

DI TRASMETTERE copia del presente provvedimento;

- al Comune di Gallipoli sportellounicoedilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it
- al Consorzio presso enzomariello@pec.it

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82:

- è immediatamente esecutivo;
- è composto da n. 39 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
- è pubblicato sul link <https://trasparenza.regione.puglia.it/nella> nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Pianificazione e governo del territorio;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

Si attesta che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia