

# Comune di Salve

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL SUB-COMPARTO 3  
IN ZONA TIPIZZATA F 3 "ZONA DI INTERESSE TURISTICO" DAL VIGENTE P. di F.

**Sito dell'intervento :** Contrada "Don Cesare"  
Località "Marina di Pescoluse"

**Committente :** Soleto S.p.A.  
C.F. 10640540158

**Progettisti :** Arch. M.P. Irene Fiorentino  
FRN MPR 54T61 E047P  
Arch. Luigi Castrignanò  
CST LGU 59L17 B413P

OGGETTO DELL'ELABORATO : Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Allegato

D

Data: Novembre 2021

Posiz. Archivio:

# 1. QUADRO NORMATIVO

## 1.1 *Normativa nazionale e comunitaria*

Il presente Rapporto Preliminare, finalizzato alla richiesta di esclusione all'Assoggettabilità di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 3, articolo 3, della direttiva 2001/42/CE, è stato elaborato con riferimento a procedure, contenuti e metodologie di cui all'art. 12 e all'Allegato I del D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006 e s.m.i. “*Norme in materia ambientale*”. Si riferisce all'area localizzata nella Marina di Pescoluse, nel Comune di Salve, interessata dal “Piano di lottizzazione del sub – comparto 3 in zona tipizzata F3 “Zona di interesse turistico” del vigente P.d.F.”.

Ai sensi del comma 3, art. 3 direttiva 2001/42/CE, l'applicazione della valutazione ambientale “*Per i piani e i programmi ... che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi ...*” è necessaria solo nel caso in cui il progetto d'intervento possa avere un effetto significativo sull'ambiente.

Visto l'articolo 12 del D.Lgs n° 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*” e alla luce delle valutazioni riportate nel presente documento, si ritiene che l'area in oggetto, non essendo fonte di effetti rilevanti sulle matrici ambientali, previo parere favorevole dell'autorità competente, possa non essere assoggettabile alla Valutazione Ambientale Strategica.

La VAS (Valutazione Ambientale Strategica), prevista dalla Direttiva 42/2001/CE, recepita dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e regolamentata dalla Circolare dell'Assessorato all'Ecologia n. 1/2008, riguarda i piani e i programmi ed ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni di uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

L'art. 6 del D.Lgs 152/2006 definisce i piani da sottoporre a VAS, mentre l'art. 12 disciplina la verifica di assoggettabilità a VAS dei piani o programmi. L'art. 12 al comma 1 stabilisce che, per quei piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e che non producano impatti significativi sull'ambiente, la verifica di assoggettabilità consiste nella redazione di “*un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I*”. L'art. 12 stabilisce la seguente procedura:

1. *L'autorità precedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS.*
2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità precedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità precedente.*
3. *Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità precedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*
4. *L'autorità competente, sentita l'autorità precedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica*

*assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.*

*5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.*

*6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.*

## **2.1 Normativa regionale**

La Regione Puglia, in attuazione della direttiva comunitaria e del D.Lgs. 152/2006, ha emanato la Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 recante la “*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica*” e il Regolamento Regionale n. 18 del 9/10/2013 di attuazione della L.R. 44/2012 concernente piani e programmi urbanistici comunali.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L.R. 44/2012, *per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni contenute all'articolo 8*, di seguito riassunte:

1. *L'autorità procedente formalizza con atto amministrativo, monocratico o collegiale, la proposta di piano o programma comprendente il rapporto preliminare di verifica e presenta all'autorità competente un'istanza corredata della seguente documentazione, su supporto informatico, ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo:*

- a) il rapporto preliminare di verifica, comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, secondo i criteri dell'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006;*
- b) copia dell'atto amministrativo di formalizzazione della proposta di piano comprensiva del rapporto preliminare di verifica di cui alla lettera a);*
- c) elaborati del piano utili alla valutazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente;*
- d) proposta di elenco dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati da consultare;*
- e) i contributi, i pareri e le osservazioni pertinenti al piano, eventualmente già espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, nonché gli esiti di qualsiasi altra forma di consultazione e partecipazione pubblica già effettuata.*

2. *L'autorità competente individua i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati, tenendo conto dell'elenco proposto dall'autorità precedente, verifica la completezza della documentazione e, entro quindici giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, avvia la consultazione, pubblica la documentazione relativa al piano o programma sul proprio sito web e comunica agli stessi soggetti, nonché all'autorità precedente, l'avvenuta pubblicazione e le modalità di trasmissione dei contributi richiesti. Il contributo dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati è inviato entro trenta giorni all'autorità competente e all'autorità precedente. Qualora gli enti*

*consultati non si siano espressi nei termini previsti, l'autorità competente procede comunque a norma del comma 4.*

*3. L'autorità procedente può trasmettere all'autorità competente, entro i trenta giorni successivi al termine di cui al comma 2, le proprie osservazioni o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati nell'ambito della consultazione, in modo da fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.*

*4. Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, verifica se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente e, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, sentita l'autorità procedente, adotta il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano dalla VAS di cui agli articoli da 9 a 15 e, nel caso, definendo le necessarie prescrizioni. La tutela avverso il silenzio dell'Amministrazione è disciplinata dalle disposizioni generali del processo amministrativo.*

*5. Il provvedimento di verifica è pubblicato, in estratto, sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia, a cura dell'autorità competente, e integralmente sui siti web istituzionali dell'autorità precedente e dell'autorità competente.*

*6. Il rapporto preliminare di verifica costituisce parte integrante del piano e i relativi provvedimenti di adozione e approvazione danno evidenza dell'iter procedurale e del risultato della verifica, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza da parte dell'autorità procedente, anche in collaborazione con il proponente, alle prescrizioni impartite dall'autorità competente con il provvedimento di verifica.*

*7. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero le VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 8 o alla VAS di cui agli articoli da 9 a 15, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati e si svolge secondo modalità semplificate disciplinate con successivi atti della Giunta regionale, su proposta dell'Assessorato con compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.*

L'art. 2, comma 1, lett. e, del Regolamento Regionale n. 18/2013, stabilisce quali sono i Piani urbanistici comunali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, prevista all'articolo 8 della legge VAS (di seguito, verifica):

- I. *piani urbanistici comunali di riqualificazione che interessano superfici inferiori o uguali a 40 ettari, oppure inferiori o uguali a 20 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale);*
- II. *piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 20 ettari, oppure inferiori o uguali a 10 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale).*

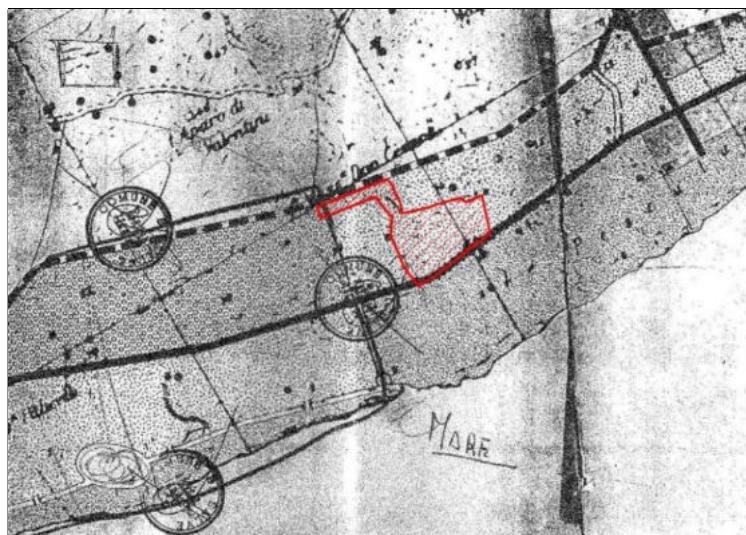
L'area oggetto della presente Proposta d'intervento ha una superficie territoriale pari a poco più di 7 ettari (73.835 mq), pertanto, la stessa proposta, rientra tra quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a VAS mediante la redazione di un "Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS", costituito dal presente elaborato.

## 2. QUADRI CONOSCITIVI

### 2.1 Assetto attuale del territorio e Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico

Il Comune di Salve collocato nella parte meridionale della penisola salentina, è distante 3,5 km dalla costa ionica. Il territorio comunale si estende per circa 33 km<sup>2</sup> ed è attorniato dalle sue località marine: Posto Vecchio, Pescoluse, Torre Pali e Lido Marini.

Il Comparto è ubicato in un'area tipizzata dal vigente P. di F. "F3 – zona di interesse turistico" di superficie pari a mq. 373.000,00 localizzato nella Marina di Pesculuse, prospiciente la Strada Provinciale n. 91 e ad oltre 300 m. dal confine del demanio marittimo, ricadente in una Zona Omogenea di notevole dimensione su cui non è mai stato espletato nel rispetto delle prescrizioni dettate dall' art. 21 delle N.T.A. un processo tecnico-amministrativo di P. di L., ma in parte interessato da procedure urbanistiche di formazione di sub-compatti identificati come sub-comparto n. 1 e n. 2.



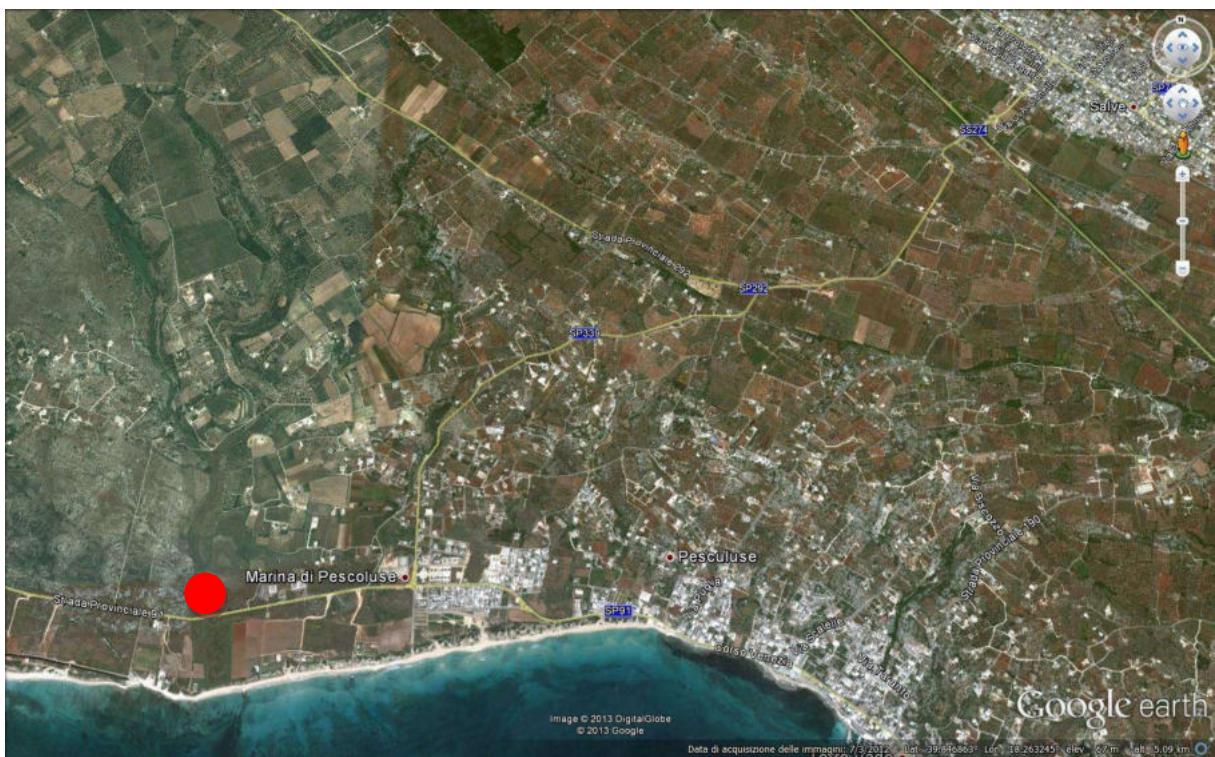
Stralcio del P.d.F. – Zona "F"

La proposta urbanistica di Piano di Lottizzazione è riferita all'attuazione di un ulteriore sub-comparto identificato come sub-comparto n. 3 di superficie pari a mq. 73.835,00 costituito dalle particelle di seguito indicate per ditta e per superficie.

DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	SUPERFICIE IN SUB-COMPARTO
SOLETO S.p.A.	24	2228	7.510,00	7.510,00
SOLETO S.p.A.	25	261	3.373,00	3.373,00
SOLETO S.p.A.	25	331	1.314,00	1.314,00
SOLETO S.p.A.	25	960	40.057,00	40.057,00
De Donatis Vincenzo	25	79	7.542,00	6.223,00
De Donatis Vincenzo	25	126	17.235,00	4.967,00
De Donatis Vincenzo	25	80	2.969,00	2.498,00
De Donatis Vincenzo	25	81	623,00	623,00
De Donatis Mario	25	1147 (ex 262)	6.944,00	6.944,00
De Donatis Vincenzo	25	1148 (ex 262)	299,00	299,00
<b>TOTALE</b>			<b>87.866,00</b>	<b>73.808,00</b>



Estratto di mappa catastale



Inquadramento del sito di interesse (*foto Google Earth*)



Foto aerea con individuazione del lotto (*foto Google Earth*)



Planimetria con indicazione dei coni di vista



Foto 1

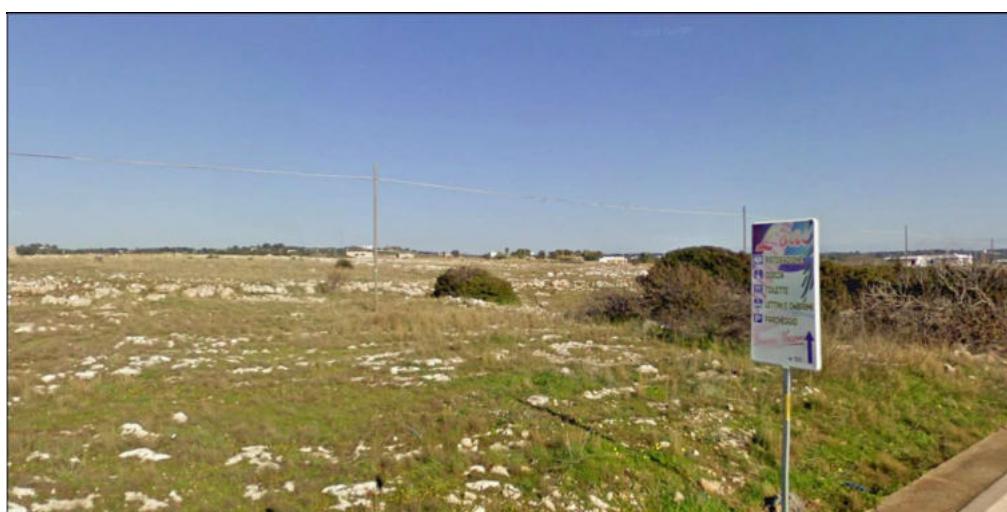


Foto 2

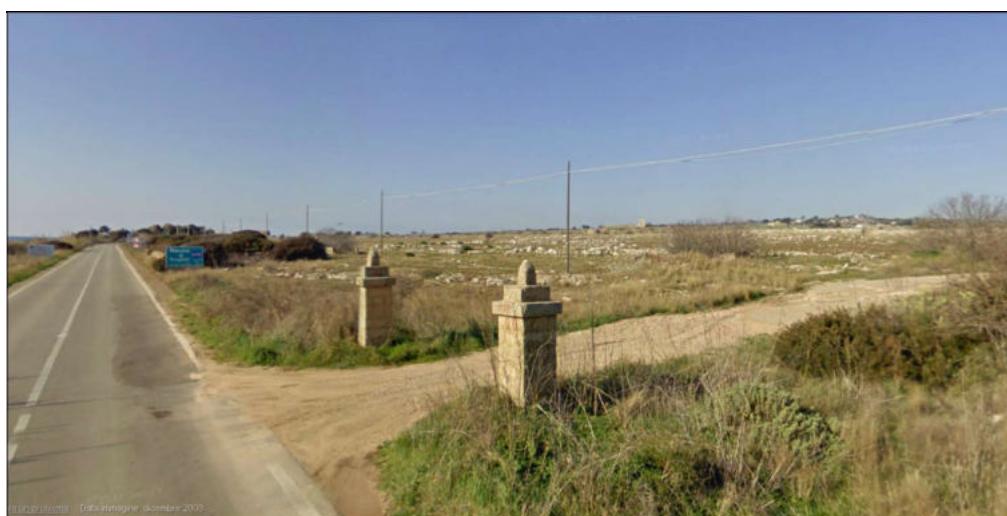


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

## **2.2 Pianificazione sovraordinata: PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)**

Con Deliberazione di Giunta Regionale 16 febbraio 2015, n. 176, di Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) pubblicata sul B.U.R.P: n° 40 del 23.03.2015 è stato approvato il PPTR. Gli elaborati del PPTR sono stati, poi, aggiornati e rettificati con le seguenti Delibere di Giunta Regionale:

- n. 240 del 8 marzo 2016
- n. 1162 del 26 luglio 2016
- n. 496 del 7 aprile 2017
- n. 2292 del 21 dicembre 2017
- n. 623 del 17 aprile 2018
- n. 1471 del 2 agosto 2018
- n. 205 del 20 febbraio 2018
- n. 2439 del 21 dicembre 2018
- n. 2309 del 9 dicembre 2019

- n. 574 del 21 aprile 2020
- n. 1632 del 8 ottobre 2020

Il PPTR è finalizzato ad assicurare la tutela e la conservazione dei valori ambientali e dell'identità sociale e culturale, nonché alla promozione e realizzazione di forme di sviluppo sostenibile del territorio regionale, in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e conformemente ai principi espressi nell'articolo 9 della Costituzione, nella Convenzione europea relativa al paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000, che impegna lo Stato ad integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione territoriale e urbanistica e in quelle a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio.

Il sistema delle tutele del PPTR è suddiviso in Beni paesaggistici (BP) e Ulteriori contesti paesaggistici (UCP) così come individuati e delimitati nelle tavole contenute nelle sezioni 6.1, 6.2 e 6.3 del PPTR.

Con riferimento ai beni paesaggistici, ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

Con riferimento agli ulteriori contesti ogni piano, progetto o intervento è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89, comma 1, lettera b) delle NTA del PPTR.

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina:

- a) Struttura idrogeomorfologica (Individuata al Capo II del Titolo VI delle NTA del PPTR):
  - Componenti geomorfologiche (Tav. 6.1.1);
  - Componenti idrologiche (Tav. 6.1.2).
- b) Struttura ecosistemica e ambientale (Individuata al Capo III del Titolo VI delle NTA del PPTR):
  - Componenti botanico-vegetazionali (Tav. 6.2.1);
  - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (Tav. 6.2.2).
- c) Struttura antropica e storico-culturale (Individuata al Capo IV del Titolo VI delle NTA del PPTR):
  - Componenti culturali e insediative (Tav. 6.3.1);
  - Componenti dei valori percettivi (Tav. 6.3.2).

Dall'esame del PPTR riferito all'area in oggetto (vedi la cartografia seguente), emerge la presenza di seguenti vincoli:

- lame e gravine in corrispondenza del Canale del Fano;
- fiumi e torrenti (Canale del Fano);
- vincolo paesaggistico (Beni paesaggistici: Componenti culturali e insediative: Immobili e aree di notevole interesse pubblico) apposto su tutta la fascia costiera;
- Strada panoramica.

Si precisa che nel sito di progetto è segnalata, inoltre, la presenza di aree destinate a pascolo.

Relativamente a tale segnalazione si sottolinea che, la ditta Soleto s.p.a. (proprietaria di parte dei terreni interessati alla lottizzazione) ha inoltrato alla Regione Puglia le opportune Osservazioni al PPTR adottato con DRG n°1345 del 02/08/2013 chiedendo l'eliminazione di tale vincolo. L'osservazione fatta è stata pienamente accolta.

Pertanto si può dedurre che per mero errore non è stata aggiornata la cartografia di riferimento e si può ritenere il vincolo inesistente.

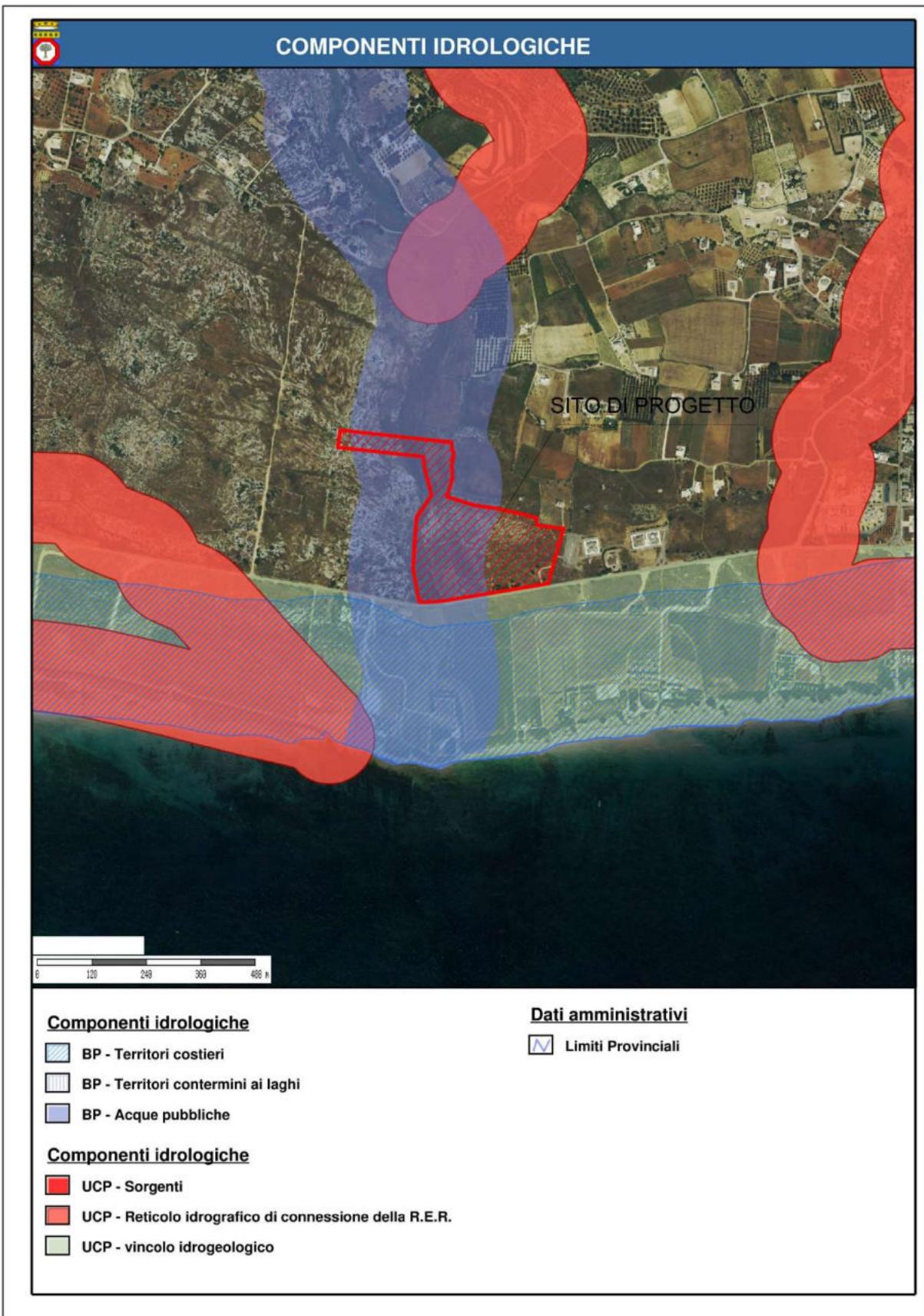


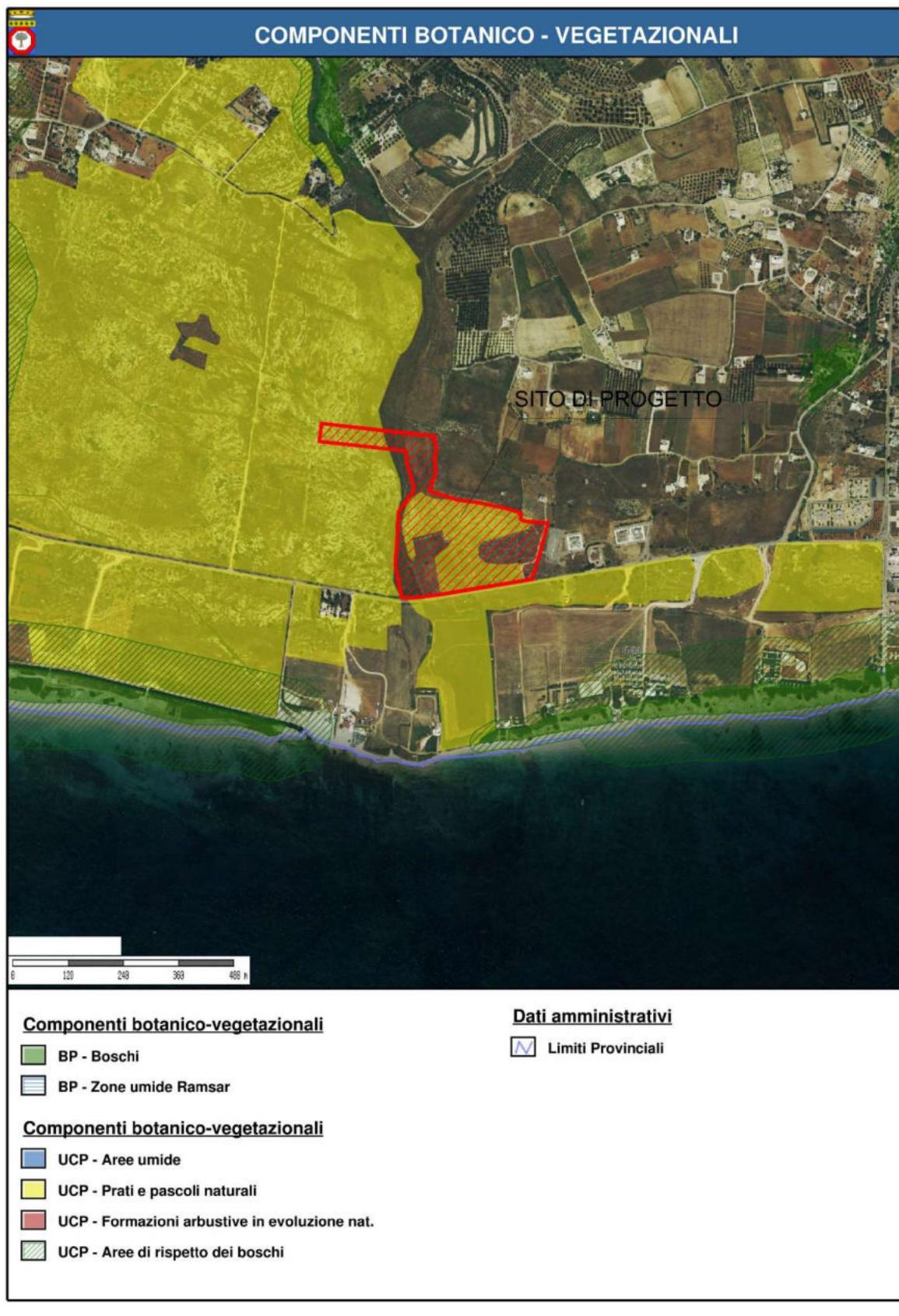
## COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE



### Componenti geomorfologiche

- [Grey square] UCP - Versanti
- [Light green square] UCP - Lame e gravine
- [Light blue square] UCP - Doline
- [Orange square] UCP - Grotte
- [Dark blue square] UCP - Geositi
- [Medium blue square] UCP - Inghiottitoi
- [Red square with white dot] UCP - Cordoni dunari









## COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE



### Componenti culturali e insediative

- [Yellow] BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- [Light Blue] BP - Zone gravate da usi civici (validate)
- [Medium Blue] BP - Zone gravate da usi civici
- [Orange] BP - Zone di interesse archeologico

### Componenti culturali e insediative

- [Green] UCP - Città Consolidata
- [Dark Blue] UCP - Testimonianze stratificazione insediativa (Siti storico-culturali)

[Light Blue] UCP - Testimonianze stratificazione insediativa (rete tratturi)

[Orange] UCP - Testimonianze stratificazione insediativa (rischio archeologico)

[White with grey border] UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (siti storico-cult.)

[White with grey border] UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (siti archeol.)

[White with grey border] UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (rete tratturi)

[Red with white cross] UCP - Paesaggi rurali



## **2.3 Pianificazione sovraordinata: Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)**

Il territorio della Regione Puglia ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia (AdBP), il cui principale strumento di pianificazione è rappresentato dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI). L'AdBP, con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/2005, ha approvato il proprio Piano Stralcio.

I PAI hanno valore di Piani Territoriali di Settore e rappresentano lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idraulico e idrogeologico, e hanno la funzione di eliminare, mitigare o prevenire i maggiori rischi derivanti da fenomeni calamitosi di natura geomorfologica (dissesti dei versanti) o di natura idraulica (esondazioni dei corsi d'acqua).

Le finalità dei PAI sono anche di natura ecologica, orientate alla riqualificazione e rinaturalizzazione ambientale, all'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, alla conservazione e al miglioramento delle condizioni di naturalità, in particolare lungo i corsi d'acqua e sui versanti, alla conservazione e creazione di corridoi biologici, nonché al recupero dei territori perifluvali ad uso naturalistico e ricreativo.

Secondo quanto previsto dalle NTA del PAI dell'AdB della Puglia, la realizzazione di tutti gli interventi previsti nelle aree sottoposte alle prescrizioni del PAI è subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

Il PAI della Regione Puglia ha le seguenti finalità:

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari compatibili con i criteri di recupero naturalistico;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture contro i movimenti franosi e gli altri fenomeni di dissesto;
- il riordino del vincolo idrogeologico;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica, di piena e di pronto intervento idraulico, nonché della gestione degli impianti.

Le finalità sono realizzate, dall'Autorità di Bacino della Puglia e dalle altre Amministrazioni competenti, mediante:

- a) la definizione del quadro della pericolosità idrogeologica in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti;
- b) la definizione degli interventi per la disciplina, il controllo, la salvaguardia, la regolarizzazione dei corsi d'acqua e la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, indirizzando l'uso di modalità di intervento che privilegino la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- c) l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale;
- d) la manutenzione, il completamento e l'integrazione dei sistemi di protezione esistenti;
- e) la definizione degli interventi per la protezione e la regolazione dei corsi d'acqua;
- f) la definizione di nuovi sistemi di protezione e difesa idrogeologica, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto e di esondazione, in relazione al livello di riduzione del rischio da conseguire.

In relazione alle condizioni idrauliche, oltre alla definizione degli alvei fluviali in modellamento attivo e delle aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità, vengono distinte tre tipologie di aree a diverso grado di pericolosità idraulica:

- *aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)*
- *aree a media pericolosità idraulica (M.P.)*
- *aree a bassa pericolosità idraulica (B.P.)*

Dalla verifica della Cartografia regionale dell'AdB aggiornata in base alle ultime perimetrazioni approvate con le Delibere del Comitato Istituzionale del 05 gennaio 2010 ed aggiornata al 19/11/2019 si può affermare che l'area in esame non interessa né aree a pericolosità idraulica né aree a pericolosità geomorfologica.



### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

#### 3.1 Localizzazione e caratteristiche dell'intervento

Il Comparto è ubicato in un'area tipizzata dal vigente P. di F. "F3 – zona di interesse turistico" di superficie pari a mq. 373.000,00 localizzato nella Marina di Pesculuse nel Comune di Salve, prospiciente la Strada Provinciale n. 91 e ad oltre 300 m. dal confine del demanio marittimo, ricadente in una Zona Omogenea di notevole dimensione su cui non è mai stato espletato nel rispetto delle prescrizioni dettate dall' art. 21 delle N.T.A. un processo tecnico-amministrativo di P. di L. ma interessato in parte da procedure urbanistiche di sub-comparti identificati come sub-comparto n. 1 e n. 2.

La presente proposta urbanistica di Piano di Lottizzazione è riferita all'attuazione di un ulteriore sub-comparto identificato come sub-comparto n. 3 di superficie pari a mq. 73.808,00.

Al Piano di Lottizzazione del sub-comparto 3 si accede dalla Strada Provinciale n. 91 Leuca-Gallipoli attraverso un proposto accesso organizzato.

L'area è caratterizzata da superfici incolte, su cui insiste una piccola paggiara, dalla presenza sul confine ovest del canale Fano e ad est interessata da precedenti procedure urbanistiche di formazione di sub-comparti identificati come n. 1 e n. 2 e da interventi edilizi e opere di urbanizzazione con un'ampia area bituminata destinata a parcheggi.

Il sub-comparto n. 3 è suddiviso in tre Unità Minime di Intervento perimetrate rispettando i limiti di confine di proprietà e precisamente le U.M.I. 1 e 2 di proprietà della Soletto S.p.A., l'U.M.I. 3 di proprietà De Donatis Mario e Vincenzo.

	Foglio	P.IIa	Superficie mq.	Ditta	Sup. Totale mq.	Vol. espressa mc.	Area di cessione mq.	Cessione tot. mq.
<b>U.M.I. 1</b>	25	960	7.917	SOLETO S.p.A.	7.917	1.588,62	0	0
<b>U.M.I. 2</b>	24	2228	7.510	SOLETO S.p.A.	44.337	3.136,89	7.510	27.252
	25	261	3.373				3.373	
	25	331	1.314				1.314	
	25	960	32.140				15.055	
<b>U.M.I. 3</b>	25	79	6.223	DE DONATIS Vincenzo	14.610	2.049,19	805	7.348
	25	80	2.498				0	
	25	81	623				0	
	25	126	4.967				0	
	25	1148	299				299	
	25	1147	6.944	DE DONATIS Mario	6.944	0	6.244	
				<b>TOTALE</b>	<b>73.808</b>	<b>6.774,70</b>		<b>34.600</b>

I tipi edilizi si articolano, rispettando le distanze imposte dalle normative vigenti di m. 150 dal canale Fano, di m. 15 dai confini e all'esterno dell'adiacente Habitat 6220 *Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli 6220\**: *Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodieteani*, il tutto nel pieno rispetto del paesaggio agrario rurale salentino.

Le tipologie abitative e ricettive saranno realizzate con tecnica costruttiva a "liama" o a "schiera" per un totale di 46 unità immobiliari (corrispondenti a 92 posti letto) oltre ai servizi connessi alla struttura ricettiva, il tutto articolato in 8 tipologie come di seguito descritte.

- 1) TIPOLOGIA A: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 15,40 x 6,05, costituita da n. 2 unità immobiliari per un totale di 4 posti letto (si prevedono 8 blocchi);
- 2) TIPOLOGIA B: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 29,90 x 6,05, costituita da n. 4 unità immobiliari per un totale di 8 posti letto (si prevedono 3 blocchi);
- 3) TIPOLOGIA C: tipologia edilizia costituita del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 30,35 x 6,05, da n. 4 unità immobiliari per un totale di 8 posti letto ottenuta dall'accoppiamento di due tipologie A poste su quote diverse (si prevede 1 blocco);
- 4) TIPOLOGIA D: tipologia edilizia del tipo a “schiera”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 35,30 x 6,85, costituita da n. 7 unità immobiliari per un totale di 14 posti letto (si prevedono 2 blocchi);
- 5) TIPOLOGIA E: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 22,10 x 6,05, costituita da bar con annesso laboratorio e sala colazione (si prevede 1 blocco);
- 6) TIPOLOGIA F: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 15,40 x 6,05, costituita da ingresso, accettazione e servizi per la piscina (si prevede 1 blocco);
- 7) TIPOLOGIA G: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 9,50 x 4,80, costituita da sala massaggi/relax con relativi servizi igienici (si prevedono 2 blocchi);
- 8) TIPOLOGIA H: tipologia edilizia del tipo a “liama”, avente dimensioni di massimo ingombro pari a mt 6,05 x 6,05, destinata a vano tecnico e alloggio del custode (si prevedono 2 blocchi);

Di seguito si specifica nel dettaglio l'articolazione delle Unità Minime di Intervento.

#### **U.M.I. 1 e 2 (proprietà della Soleto S.p.A.)**

L'intervento di proprietà della Soleto S.p.A. e precisamente le U.M.I. 1 e 2 prevede:

- a) La realizzazione N. 32 unità immobiliari con capacità ricettiva pari a 64 posti letto con le seguenti tipologie:
  - N. 8 Tipologia A (2 unità immobiliari per blocco);
  - N. 3 Tipologia B (4 unità immobiliari per blocco);
  - N. 1 Tipologia C (4 unità immobiliari per blocco);

Alcune delle unità immobiliari saranno dotate, in corrispondenza degli ingressi, di un pergolato ombreggiante realizzato con struttura leggera in legno e cavetti tesi in acciaio sui quali far proliferare essenze rampicanti. Inoltre, al fine di garantire delle aree di privacy, i giardini posti sul retro saranno delimitati da cristalli in vetro opalino bianco di altezza pari a circa 1,80 mt.

- b) La realizzazione, nella parte est della U.M.I. 2, di un'area ricreativa e sportiva dotata di piscina prefabbricata realizzata con componenti sostenibili sfruttando la naturale altimetria del terreno ed una sala colazione – ristoro a servizio della struttura (Tipologia E). In particolare tale fabbricato è costituito da una parte centrale dove è ubicato l'ingresso ed i servizi igienici per il pubblico di cui attrezzato per disabili e da due corpi laterali di cui uno destinato a sala colazione ed uno destinato a bar con annesso laboratorio e servizio igienico per il personale;

- c) La realizzazione, nella parte nord della U.M.I. 2, di un'area fitness attrezzata con adiacente un fabbricato (Tipologia G) destinato a sala massaggi/relax attrezzato con servizi igienici distinti per personale e pubblico;
- d) Sempre all'interno della U.M.I. 2 sarà recuperata la piccola paghiara esistente, componente identitaria del paesaggio rurale e delle tradizioni costruttive locali, destinata a supporto della fruizione ciclabile dell'intero lotto e delle aree circostanti (canale del Fano) nella piena naturalità.

#### **U.M.I. 3 (proprietà De Donatis Mario e Vincenzo)**

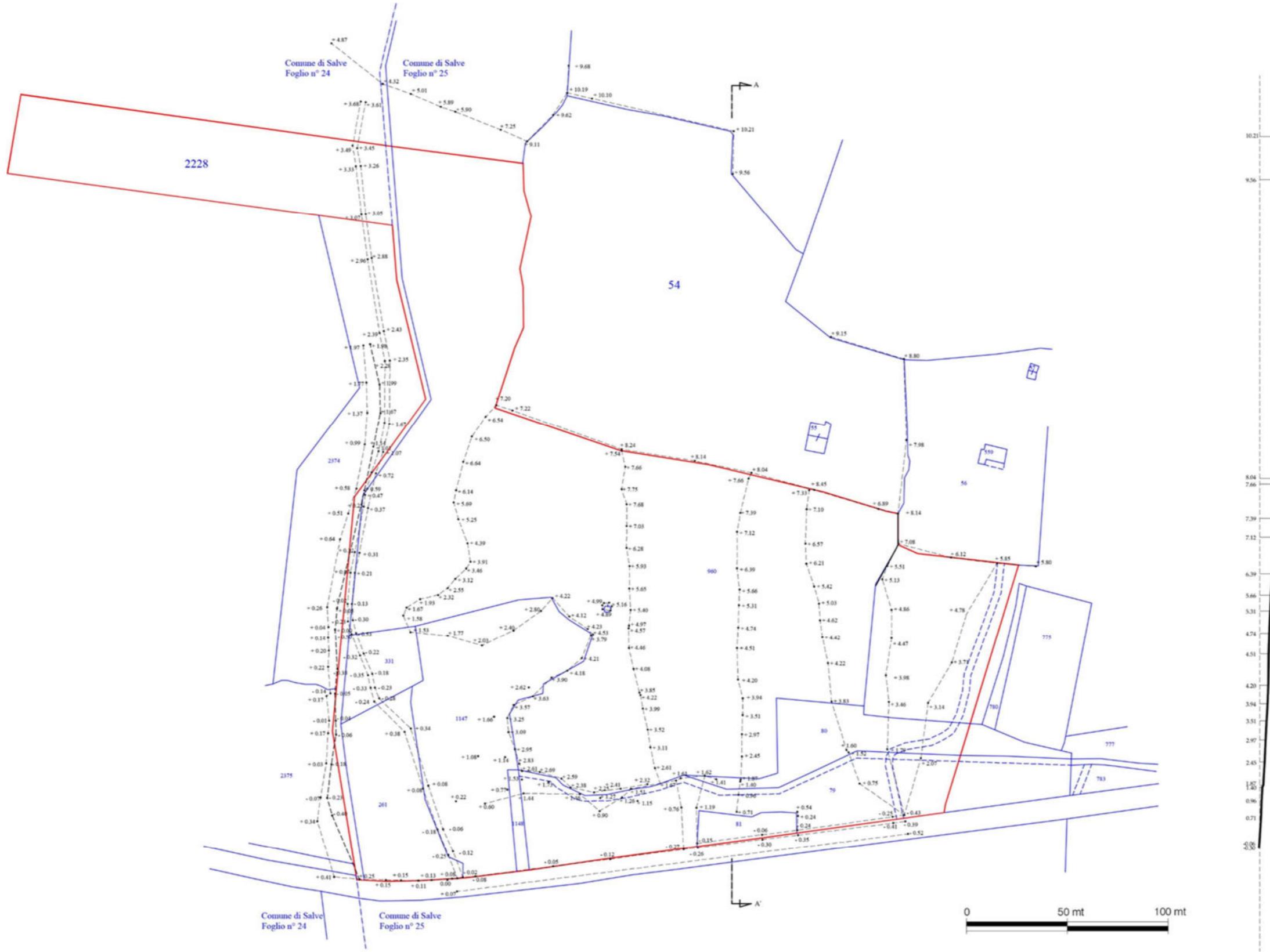
L'intervento di proprietà dei Sig.ri De Donatis e precisamente la U.M.I. 3 prevede:

- a) La realizzazione N. 14 unità immobiliari con capacità ricettiva pari a 28 posti letto con le seguenti tipologie:
  - N. 2 Tipologia D (7 unità immobiliari per blocco);
- b) Nell'area confinante con le altre due Unità Minime di Intervento sarà realizzato un blocco (Tipologia F) dove sono ubicati l'ingresso alla struttura, l'accettazione con il proprio servizio igienico di pertinenza e i servizi per la piscina distinti per sesso e costituiti da spogliatoio, bagno e doccia;
- c) Nella parte sud, in prossimità dell'ingresso al sub – comparto, verrà realizzato l'alloggio del custode (Tipologia H) e un vano tecnico (Tipologia H) a servizio dell'intera struttura ricettiva;
- d) La realizzazione, nella parte est, di un'area fitness attrezzata con adiacente un fabbricato (Tipologia G) destinato a sala massaggi/relax attrezzato con servizi igienici distinti per personale e pubblico;
- e) Realizzazione dei parcheggi di pertinenza adeguatamente dimensionati nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche.

All'interno di tutto il sub – comparto tutti i muretti a secco esistenti saranno consolidati e restaurati e al fine di non ostacolare la fruizione visiva del contesto; anche i nuovi tratti di recinzioni di confine saranno realizzati con muretti a secco per un'altezza massima di m. 1,00. Nel rispetto del mantenimento e dell'integrità dei valori dei luoghi e della sua conformazione vegetazionale, sarà salvaguardata la macchia mediterranea integrata da piante autoctone.

Si riassumono di seguito gli obiettivi assunti per l'impostazione del progetto da realizzare:

- Garantire la compatibilità con l'intorno urbano in termini di accessibilità ed urbanizzazioni nonché con i caratteri ambientali del luogo;
- Prevedere la presenza di aree ad uso pubblico consistenti e fruibili, in funzione del nuovo insediamento e delle previsioni insediative all'intorno, inserendo nei luoghi pubbliche funzioni terziarie/commerciali;
- Assicurare un'offerta abitativa particolare, con parametri e "tipologie dell'abitare" non presenti in zona, perseguiendo l'immagine di un piccolo villaggio a bassa densità. In particolare il rapporto con il verde ed il rapporto tra spazi pubblici e spazi privati risultano elementi particolarmente caratterizzanti;
- Garantire un'adeguata e razionale esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, sia primarie che secondarie.



## Planimetria dello stato dei luoghi

Dati tecnico-urbanistici

**Tipizzazione e indici di zona:** Zona F.3 - Zona di interesse turistico

I.f.f.	=	0,20 mc./mq.
Lotto minimo	=	10.000,00 mq.
N. piani f.t.	=	2
H max	=	8,00 m.
D. confini	=	15,00 m.
Area a parcheggio	=	5,00 mq./25,00 mc.
Area da cedere	=	44% superficie lotto

**Dati di progetto:**

**Superficie sub-comparto 3:**

Foglio	P.IIA	Superficie mq.
25	960	7.917
24	2228	7.510
25	261	3.373
25	331	1.314
25	960	32.140
25	79	6.223
25	80	2.498
25	81	623
25	126	4.967
25	1147 (ex 262)	6.944
25	1148 (ex 262)	299
<b>TOTALE</b>		<b>73.808</b>

Calcolo superficie coperta e volume					
	Superficie coperta	Volume	Numero blocchi	Superficie coperta totale	Volume totale
<b>Tipologia A (Abitazioni)</b>	88,71 mq	266,13 mc	8	709,68 mq	2.194,04 mc
<b>Tipologia B (Abitazioni)</b>	171,98 mq	515,94 mc	3	515,94 mq	1.547,82 mc
<b>Tipologia C (Abitazioni)</b>	174,70 mq	524,10 mc	1	174,70 mq	524,10 mc
<b>Tipologia D (Abitazioni)</b>	241,81 mq	713,33 mc	2	483,62 mq	1.426,66 mc
<b>Tipologia E (Bar/sala colazione)</b>	129,25 mq	387,75 mc	1	129,25 mq	387,75 mc
<b>Tipologia F (Accettazione/Servizi piscina)</b>	88,71 mq	266,13 mc	1	88,71 mq	266,13 mc
<b>Tipologia G (Massaggi/relax)</b>	45,60 mq	136,80 mc	2	91,20 mq	273,60 mc
<b>Tipologia H (Alloggio custode/Vano tecnico)</b>	36,60 mq	109,80 mc	2	73,20 mq	219,60 mc
<b>TOTALE</b>				<b>2.266,30 mq</b>	<b>6.774,70 mc</b>

**RIEPILOGO:**

**Volumetria ammissibile:**

**mq. 73.808,00 – 32.475,52 (44%) = 41.332,48 x 0,2 =** mc. **8.266,50**

**Volumetria di progetto:**

mc. **6.774,70**

**Numero piani f.t. di progetto:**

**1**

**H max di progetto:**

ml. **4,50**

**Distanza minima dai confini di progetto:**

ml. **15,00**

**Aree da destinare a parcheggio:**

**mc. 6.774,70 / 5 =** mq. **1.354,94**

**Aree destinate a parcheggio di progetto:**

mq. **1.377,18**

**Distanza minima tra fabbricati:**

ml. **10,00**

**Distanza minima delle costruzioni dalla S.P. (tipo F):**

ml. **50,00**

**Distanza minima del muro di cinta dalla S.P. (tipo F):**

ml. **30,00**

**Area di cessione da destinare a standard (44%):**

mq. **32.475,52**

**Aree destinate a standard di progetto:**

mq. **34.600,00**

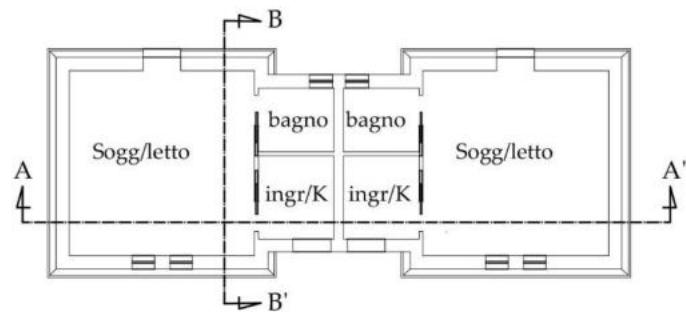


LEGENDA	
	LIMITE LOTTO D'INTERVENTO - mq. 73.808,00
	MACCHIA MEDITERRANEA
	AREA DI CESSIONE DA DESTINARE A STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE (44%) - mq. 34.600,00
	AREA A PARCHEGGIO DI PROGETTO - mq. 1.377,18
	AREA A VERDE
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE
	SUPERFICIE PAVIMENTATA
	PRATO NATURALE CARRABILE
	PISCINA
	AREA FITNESS - AREA LUDICA ALL'APERTO
	VASCHE IMPIANTO DI FITODEPURAZIONE

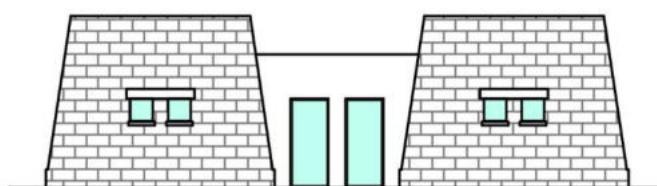
Planimetria generale dell'intervento



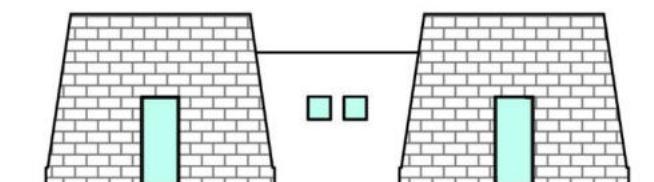
Planimetria con indicazione dei tipi edili



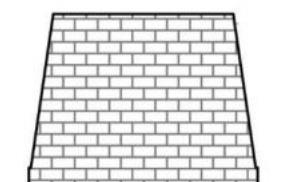
PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO PRINCIPALE



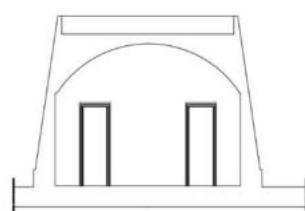
PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE

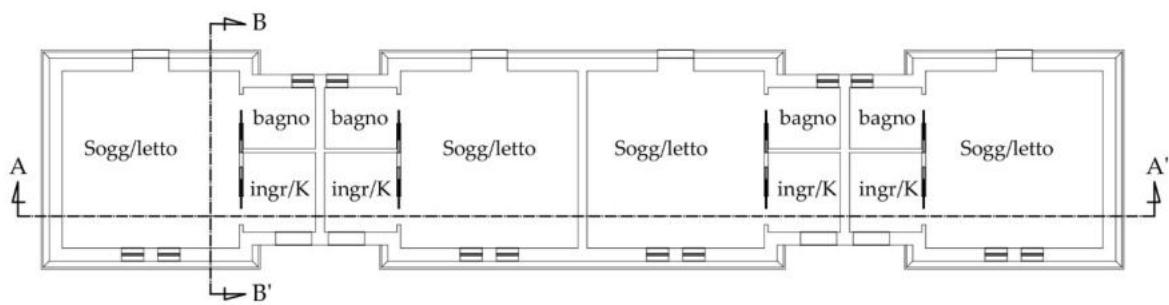


SEZIONE A/A'

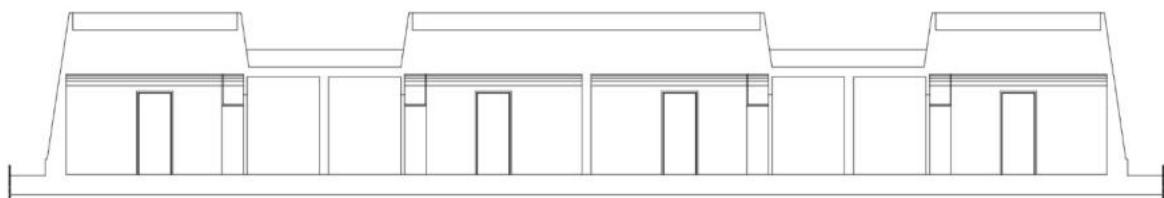


SEZIONE B/B'

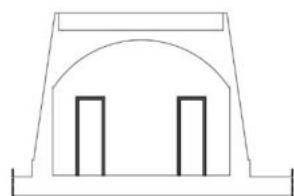
TIPOLOGIA A – scala 1: 200



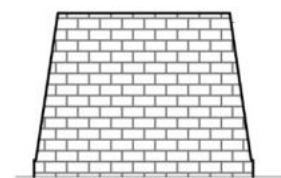
PIANTA PIANO TERRA



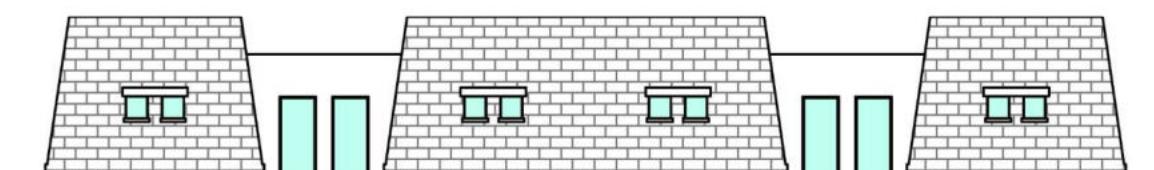
SEZIONE A/A'



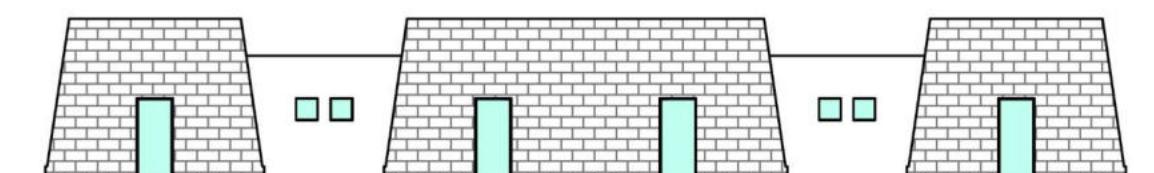
SEZIONE B/B'



PROSPETTO LATERALE

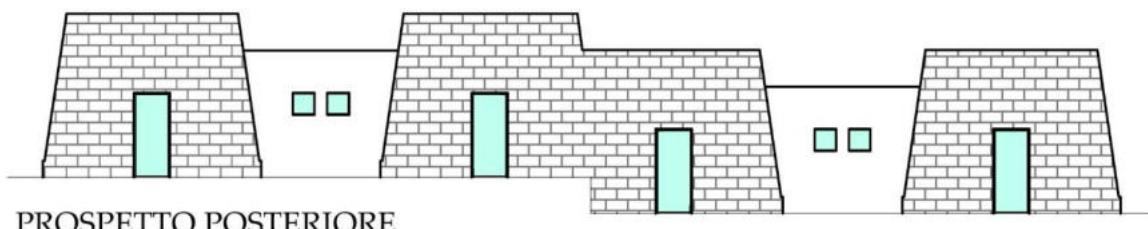
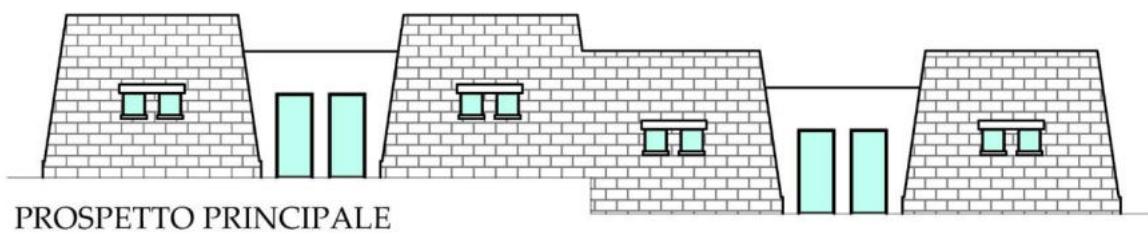
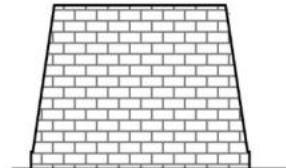
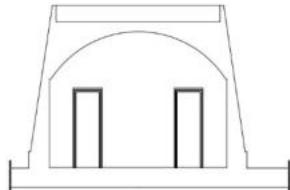
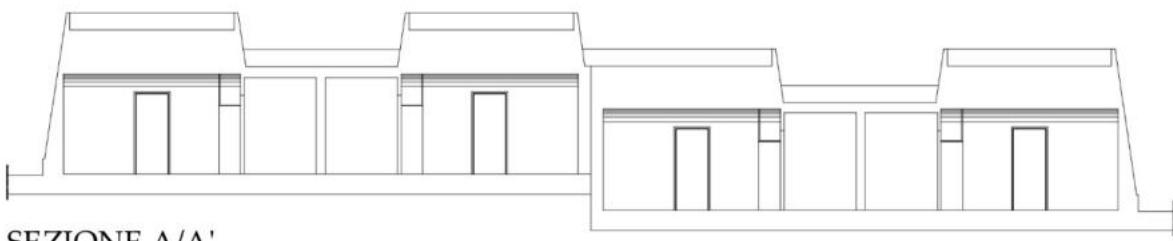
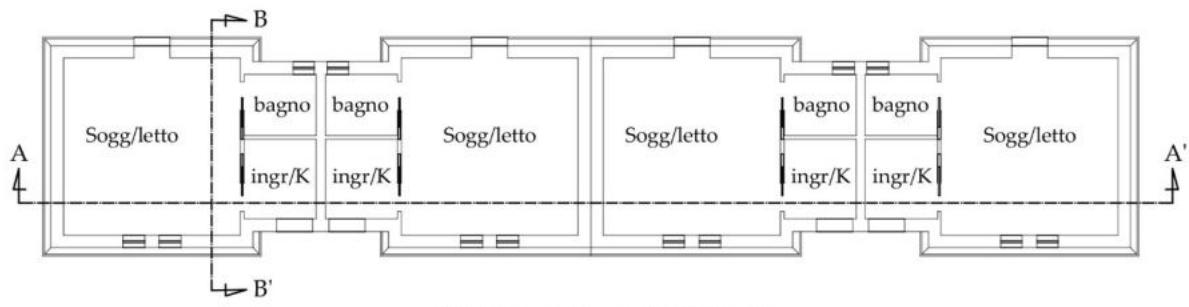


PROSPETTO PRINCIPALE

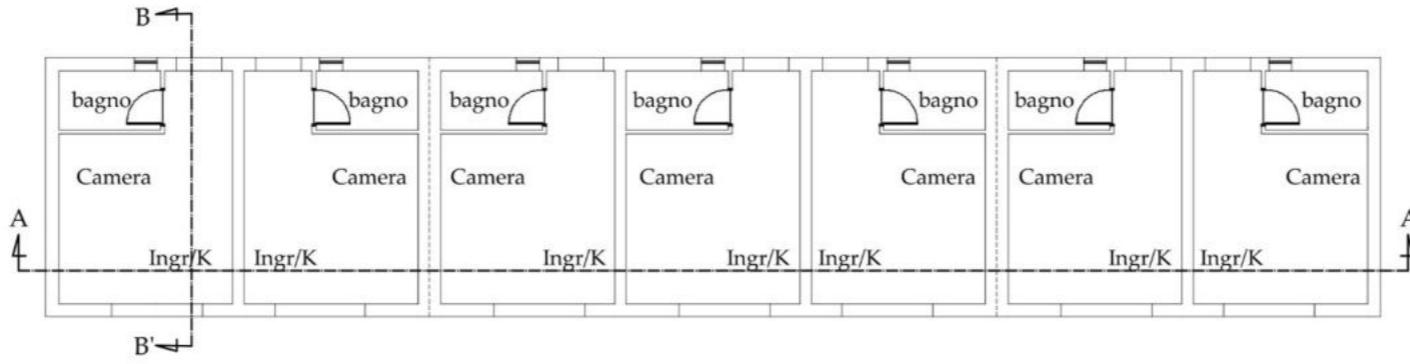


PROSPETTO POSTERIORE

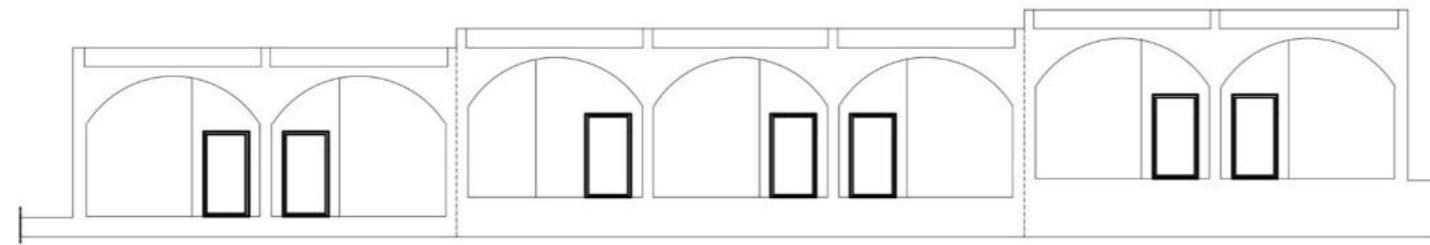
TIPOLOGIA B – scala 1: 200



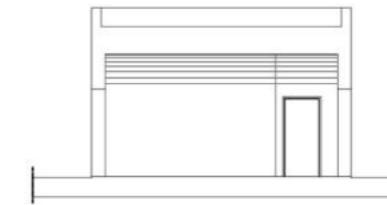
TIPOLOGIA C – scala 1: 200



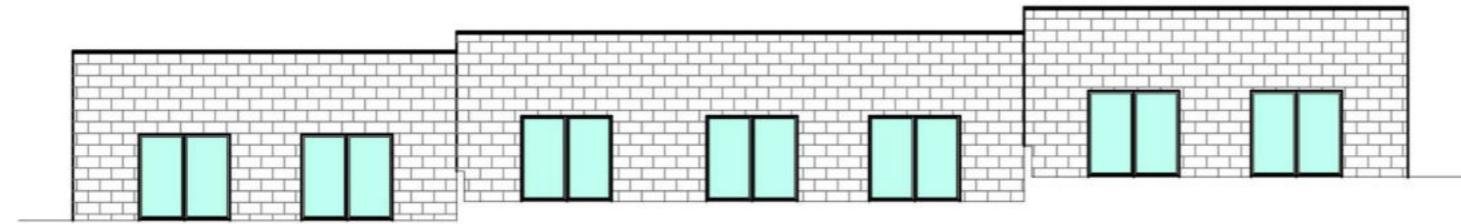
PIANTA PIANO TERRA



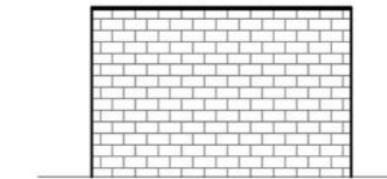
SEZIONE A/A'



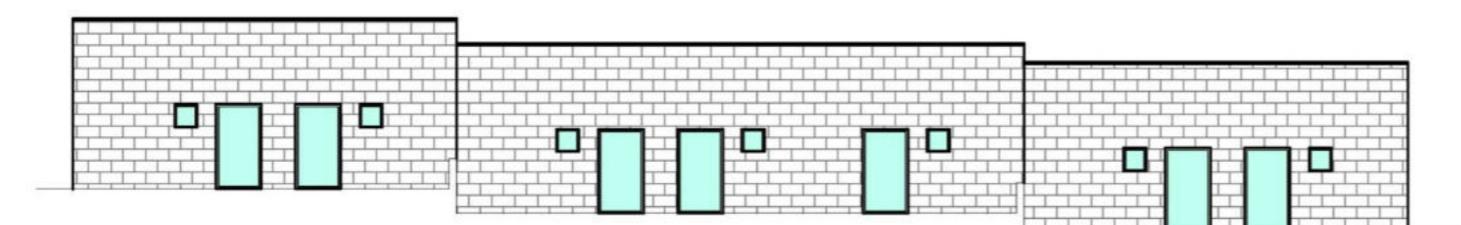
SEZIONE B/B'



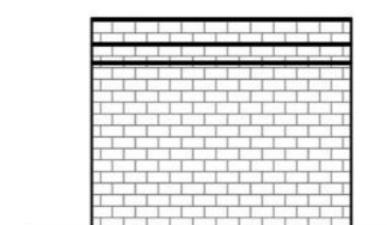
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE DX

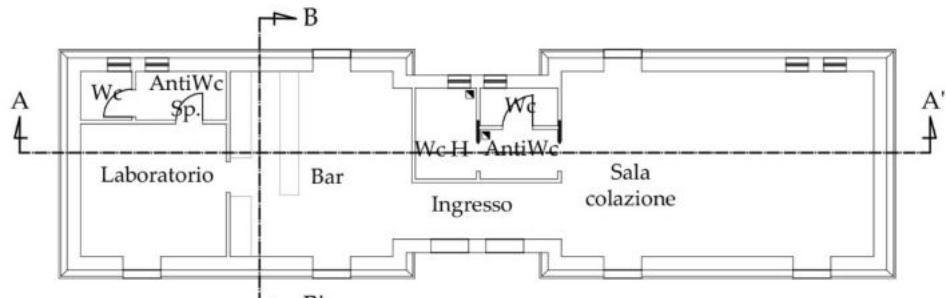


PROSPETTO POSTERIORE

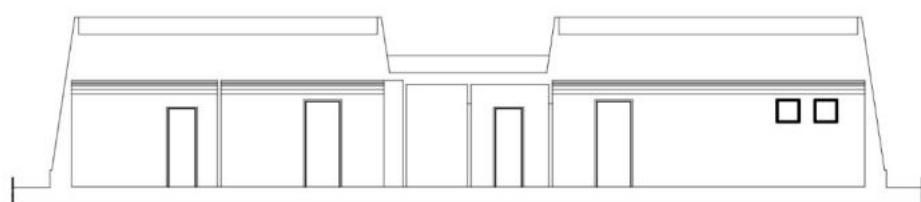


PROSPETTO LATERALE SX

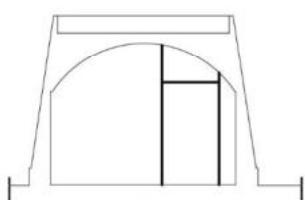
TIPOLOGIA D – scala 1: 200



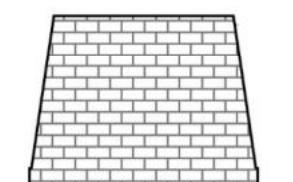
PIANTA PIANO TERRA



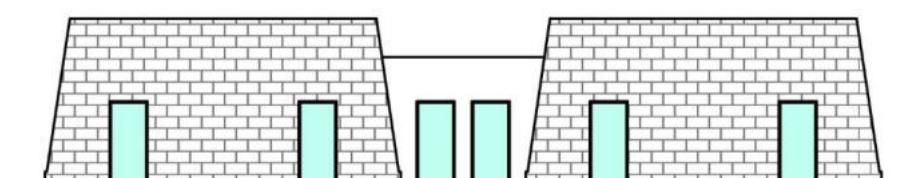
SEZIONE A/A'



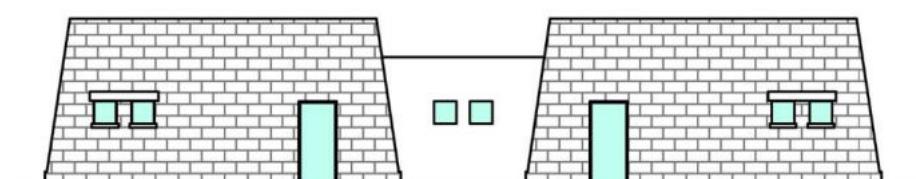
SEZIONE B/B'



PROSPETTO LATERALE

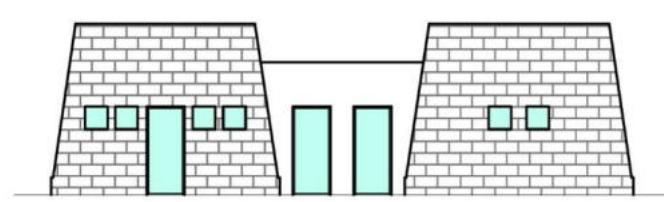
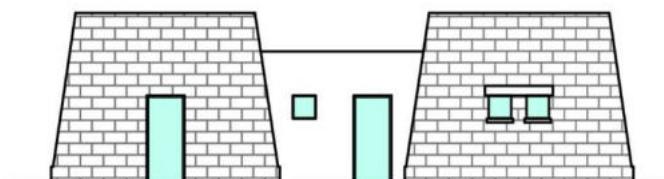
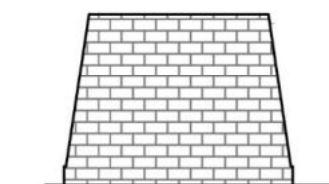
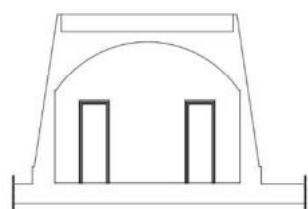
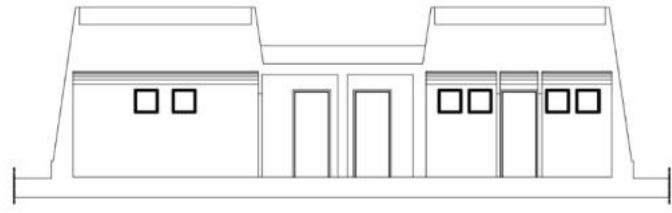
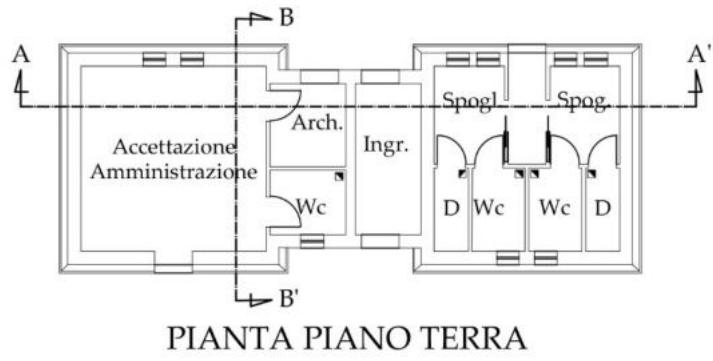


PROSPETTO PRINCIPALE

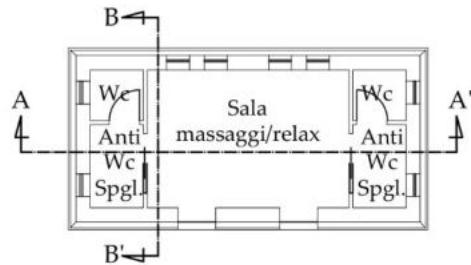


PROSPETTO POSTERIORE

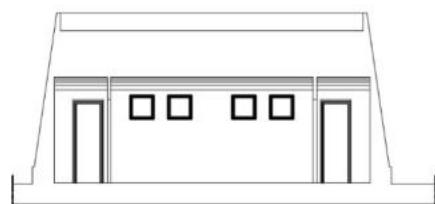
TIPOLOGIA E – scala 1: 200



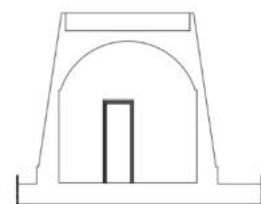
TIPOLOGIA F – scala 1: 200



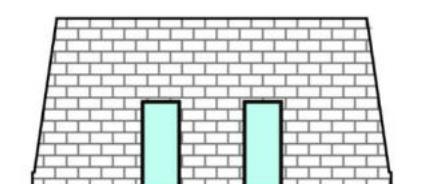
PIANTA PIANO TERRA



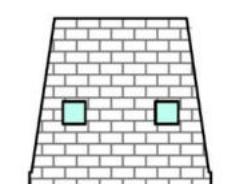
SEZIONE A/A'



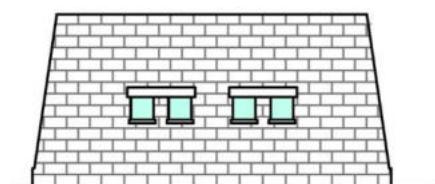
SEZIONE B/B'



PROSPETTO PRINCIPALE

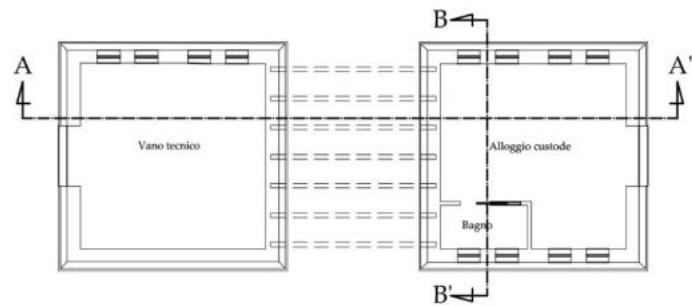


PROSPETTO LATERALE

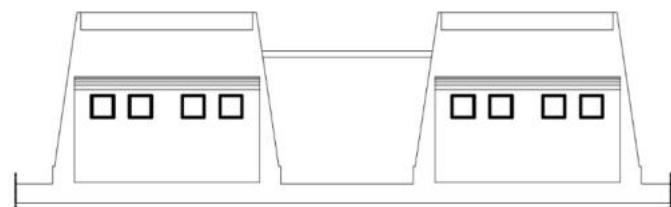


PROSPETTO POSTERIORE

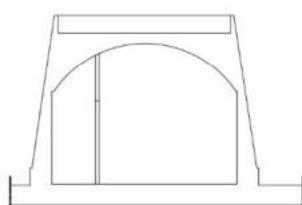
TIPOLOGIA G – scala 1: 200



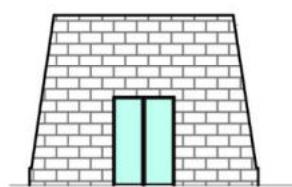
PIANTA PIANO TERRA



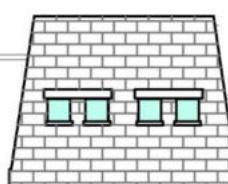
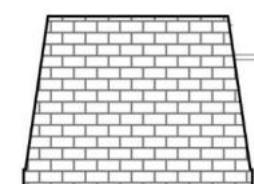
SEZIONE A/A'



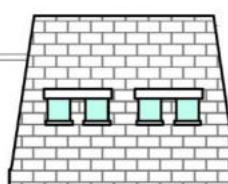
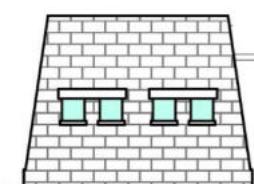
SEZIONE B/B'



PROSPETTO NORD E SUD

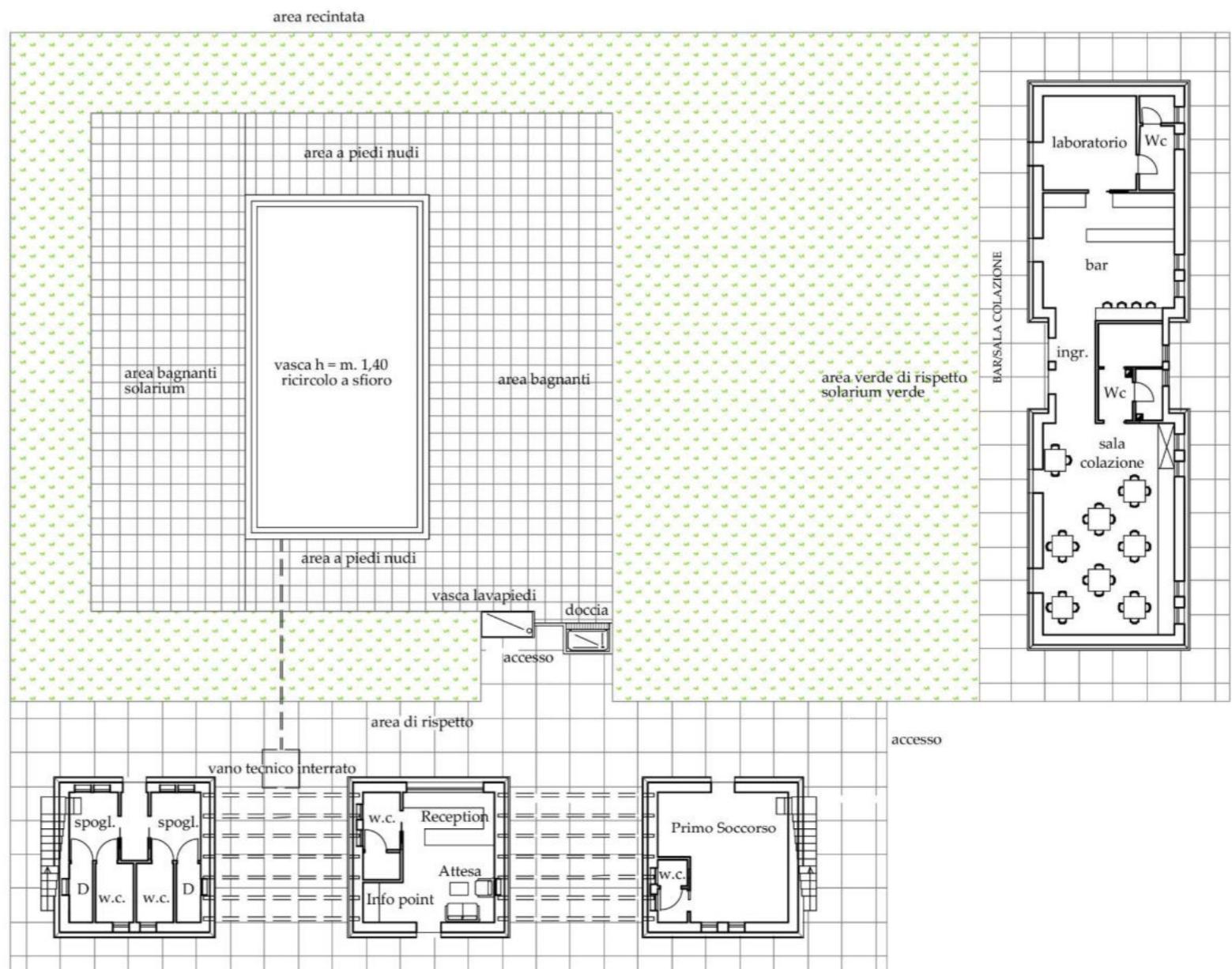


PROSPETTO OVEST

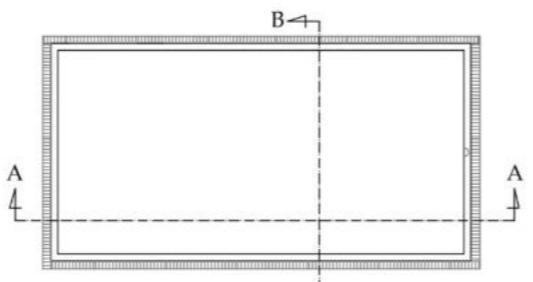


PROSPETTO EST

TIPOLOGIA H – scala 1: 200



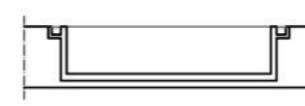
PARTICOLARE AREA PISCINE



PIANTA PISCINA



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B

PISCINA E SERVIZI

### **3.2 Caratteristiche tecniche**

Le unità edilizie saranno realizzate con struttura portante in pietra da taglio locale o altro materiale idoneo dello spessore variabile secondo la tipologia a ‘liama’ o a ‘schiera’ adottata, le tramezzature interne saranno realizzate con fette di tufo dello spessore di cm. 10.

Le coperture saranno a volta del tipo ‘a botte’ completate da coibentazione termica e lastricato solare in lastre di pietra di Cursi, mentre i vani di collegamento tra i due corpi nelle tipologie A, E ed F e quelli ospitanti ingresso e servizi delle tipologie B, C, E ed F saranno realizzati con solai del tipo latero-cementizi a travetti precompressi prefabbricati dello spessore di cm. 25.

Sfruttando la naturale altimetria del terreno costituito da roccia calcarenitica affiorante di tipo compatto e con buona resistenza a compressione, le fondazioni saranno adeguate all’andamento altimetrico limitando con accortezza le operazioni di scavo.

Il lotto d’intervento è servito da rete elettrica e di approvvigionamento idrico, mentre lo smaltimento dei liquami, essendo l’area non servita da pubblica fognatura, avverrà tramite sistema di Fitodepurazione.

**Intonaci -** Le campiture delle pareti esterne dei fabbricati per la parte di collegamento tra liame a solaio piano, saranno intonacate con intonaco civile per esterni a tre strati. Le pareti e i soffitti interni saranno intonacate con intonaco civile a tre strati di cui l’ultimo a stucco. Sia le tipologie a ‘liama’ che quelle a ‘schiera’ saranno realizzate a faccia-vista opportunamente trattate con idonea pittura idrorepellente.

**I serramenti esterni -** Fanno parte della chiusura verticale il cui problema caratteristico è la protezione dall’ambiente esterno. Essi, oltre a consentire un controllo sull’immissione di luce e aria negli ambienti, contribuiscono al mantenimento di alcune prestazioni tipiche delle chiusure, quali l’isolamento termico ed acustico.

**La tipologia dei serramenti esterni** è prevista in legno. Le specchiature vetrate di tutti gli infissi saranno realizzate con vetrocamera dello spessore complessivo di mm. 14, costituito da due cristalli separati da un’intercapedine di aria disidratata di mm. 6 a mezzo di un distanziatore metallico di tipo brevettato, e racchiusi in un profilo di acciaio inox.

**Porte interne -** Le porte interne di tutti i vani saranno realizzate in legno complete di maniglie o pomoli in ottone pesante, serratura da incasso, controtelaio in abete, mostre e contromostre ed eventuali listelli sagomati coprifilo.

**Tinteggiature -** I tratti di pareti esterne intonacate saranno rifiniti con pittura a calce, data in opera a tre strati.

Le pareti interne di tutti gli ambienti saranno rifiniti con pittura a calce, data in opera a tre strati.

I soffitti dei vani a solaio piano saranno rifiniti con tinteggiatura a calce in tinta unica, data in opera a tre strati, mentre le volte a botte saranno a vista.

**Verniciature -** Tutte le opere in ferro (ringhiere, infissi, ecc.) saranno vernicate con due strati di pittura sintetica alchidica (smalto sintetico).

**Finiture con lastre di pietra da taglio e marmi -** I davanzali saranno, nel rispetto dell’impostazione architettonica, in lastre di pietra leccese così come le cornici esterne di porte e finestre e la zoccolatura esterna.

Pavimenti - I pavimenti costituiscono l'ultimo strato superiore dell'unità tecnologica definita dall'UNI come partizione interna orizzontale. La pavimentazione sarà eseguita con lastre di pietra leccese o altra pietra naturale poste in opera con malta cementizia.

Sui solai di copertura, dopo l'esecuzione dello strato coibente e impermeabile, sarà realizzata la pavimentazione solare con lastre di Cursi o Cavallino, dello spessore non inferiore a cm. 4.

Rivestimenti - La finitura delle superfici di pareti e solai si concretizza in uno strato di rivestimento realizzato con prodotti fluidi (pitture e vernici) o di rivestimento con materiali rigidi di vario tipo (ceramico, lapideo, ecc.) aderente alla partizione. Tutte le pareti dei servizi igienici e cucine saranno rivestite con piastrelle maiolicate smaltate di prima scelta poste in opera con malta cementizia e/o con idonea pittura lavabile.

Impianti - Le utenze elettriche ed idriche saranno di derivazione cittadina con allacciamento alle rispettive reti urbane presenti, autonome e saranno realizzate secondo la normativa vigente.

Tutta l'impiantistica sarà eseguita con tubazioni sotto traccia. In particolare:

- l'impianto elettrico avrà tubazioni, cavi, quadri e componenti rispondenti alle vigenti norme CEI;
- l'impianto idrico avrà tubazioni in rame;
- l'impianto fognante per fitodepurazione e subirrigazione avrà tubazioni in PVC;
- l'impianto termico autonomo sarà realizzato con ventilconvettori.

### **3.3 Sistemazione esterna**

Il lotto di terreno manterrà le delimitazioni esistenti costituite da muretti a secco e nel pieno rispetto della naturalità la sua conformazione orografica e vegetazionale. I percorsi saranno realizzati con prato naturale carrabile. L'area da destinata a parcheggio sarà realizzata con terreno battuto, il tutto dimensionato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Quindi le sole superfici interessate dalle residenze e dell'area ricreativa e sportiva per garantire le norme igieniche saranno pavimentate e rese impermeabili.

## 4. CONTENUTI DELL'ADEGUAMENTO PAESISTICO

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica delle opere proposte, si evidenzia che l'ipotesi progettuale, pur intervenendo in un contesto con siffatte connotazioni paesaggistiche, si colloca in un ambito rurale destinato dallo strumento urbanistico vigente ad interventi di interesse turistico e con un'area circostante compromessa da interventi edilizi e opere di urbanizzazione con un'ampia area bituminata destinata a parcheggi.

Nella soluzione progettuale lo sviluppo planovolumetrico delle architetture risulta composto da elementi aggregati tra loro e articolati di volta in volta in maniera diversa, le scelte progettuali sono flessibili per adattarsi alle condizioni del terreno su cui sorgono. Il progetto ha voluto seguire il più possibile l'andamento del suolo nel tentativo di non sovrapporre l'attuale assetto morfologico, ma di rispettarne le peculiarità.

Si precisa che l'intervento proposto è caratterizzato da volumetrie che prevedono la realizzazione di corpi di fabbrica di modeste dimensioni che occupano (come rilevabile dagli elaborati progettuali) solo una parte ad est libera da ogni tipo di alberature e le cui caratteristiche tipologiche richiamano le costruzioni denominate "lamie", tipiche soprattutto del sud Salento, non alterando l'assetto idrogeomorfologico generale. Tali unità abitative saranno realizzate con l'uso di tecniche costruttive rivenienti dalle tradizioni locali, con coperture voltate e materiali lapidei locali. La realizzazione della piscina, che sfrutta la naturale altimetria del terreno, riduce al minimo i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme, conservando nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo dell'area oggetto d'intervento.

Inoltre, in merito ai muretti a secco e alla piccola pagghiara esistenti nell'area, il progetto ne prevede la salvaguardia e la ricostituzione dei muretti laddove gli stessi hanno subito alterazioni nel corso del tempo. Le recinzioni mancanti saranno realizzate in continuità con quelle esistenti mediante l'utilizzo di materiali lapidei locali, e di tecniche tradizionali e le pavimentazioni carrabili e/o pedonali interne al lotto saranno realizzati con prato naturale carrabile.

**Adozione di soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica con l'indicazione delle:**

- Opere di mitigazione visive e ambientali
- Eventuali effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati
- Eventuali misure di compensazione

Si ricorda che tra le più importanti alterazioni dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc., che possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili, vi sono, in via del tutto generale e senza specifici riferimenti con l'area oggetto di trasformazione, le seguenti:

- Intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico);
- Suddivisione (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti);
- Frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti);

- Riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.);
- Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema;
- Concentrazione (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);
- Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale;
- Destruzione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...);
- Deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).

Le modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza sono, a titolo di esempio:

- Modificazioni della morfologia (sbancamenti, movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati, ecc.);
- Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, bordure, ecc.);
- Modificazioni dello skyline naturale o antropico;
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesaggistico;
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;
- Modificazioni dell'assetto insediativo-storico;
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale;
- Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale, trama parcellare).

Le opere di mitigazione e compensazione si basano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni. Dalla lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, vengono appresso indicate le misure di miglioramento previste, le misure di mitigazione e di compensazione e le soluzioni alternative esaminate e a conclusione la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste. Le opere di mitigazione potranno essere sia immediate che realizzate nel corso del tempo, potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione.

Le opere di compensazione vengono individuate analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi; le opportune opere di compensazione, in generale, possono essere realizzate anche prima della realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area di intervento o ai suoi margini.

Con riferimento alla specifica soluzione progettuale adottata, che prevede la realizzazione di fabbricati inseriti in maniera organica nel territorio, si ritiene che sia idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale. Inoltre, la scelta progettuale di localizzare i fabbricati di nuova previsione nel rispetto dello skyline naturale del terreno si configura come una trasformazione più contenuta dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi.

## **5. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

Gli impatti delle trasformazioni sul paesaggio sono:

- modificazioni della compagine vegetale dovute all'abbattimento di alberi, bordure, ecc.;
- suddivisione territoriale dovuta alla suddivisione in lotti;
- sbancamenti e movimenti di terreno;
- impermeabilizzazione del terreno;
- modifica del paesaggio.

## **6. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

### ***6.1 Elementi di mitigazione necessari***

Gli elementi di mitigazione ritenuti necessari sono:

- conservare, anche parzialmente, ove esistano, le alberature esistenti;
- ridurre al minimo la viabilità di Comparto per consentire la conservazione del maggior numero di piante presenti, per limitare la superficie impermeabile e per contenere il costo dell'intervento;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata “a terrazzo piano orizzontale” nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;
- è necessario che per le finiture esterne degli edifici siano utilizzati materiali e tecniche similari o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi.

### ***6.2 Elementi di compensazione necessari***

Si ritengono necessari i seguenti elementi di compensazione:

- reimpianto di eventuali alberature di alto e medio fusto espiantate;
- prevedere nuove piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico vegetazionale.

### ***6.3 Compatibilità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo***

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

Pertanto, si ritiene che l'intervento sia compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, in quanto l'area oggetto di trasformazione:

- a) Pur confinando a sud con una Strada Panoramica non ostacola alcun tipo di visuale in quanto l'intervento si sviluppa a ben oltre 30 metri da detta strada;
- b) non rientra e non contiene punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

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

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

### ***6.5 Sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi)***

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

## **6.6 Paesaggi agrari (assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali quali masserie, casine)**

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

## **6.7 Tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica)**

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

## **6.8 Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione**

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

## **6.9 Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica**

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

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

I livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento (vedi figure precedenti), sono i seguenti:

- lame e gravine.

Si è già detto che nel sito di progetto, è segnalata la presenza di lame e gravine in corrispondenza del Canale del Fano.

Si precisa però che la parte costruita dell'intervento si sviluppa a circa 150 mt da detto canale e a circa 90 metri dal limite delle perimetrazioni delle componenti geomorfologiche così come delimitate nella tavola 6.1.1 del PPTR.

Quindi, nel suo complesso, l'intervento non interferisce con le *lame e le gravine* e con il loro ruolo di componenti idrauliche, ecologiche e storico testimoniali del paesaggio pugliese così come specificato all'art. 51 comma 2 delle N.T.A.

- fiumi e torrenti;

Nel sito di progetto è segnalata la presenza del Canale del Fano.

I fiumi e torrenti, così come specificato all'art. 41 comma 3 delle N.T.A. "consistono nei fiumi e torrenti, nonchè negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 Dicembre 1993, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2. Ove le sponde o argini non siano riconoscibili si è definita la fascia di 150 metri a partire dalla linea di compluvio identificata nel reticollo idrografico della carta Geomorfoidrologica regionale, come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2".

All'interno di tale delimitazione non sono ammissibili piani e progetti che comportano la realizzazione di qualsiasi opera edilizia. Nel rispetto di tale direttiva, riportata unitamente ad altre al comma 2 dell'art. 46 delle N.T.A., il progetto proposto prevede la realizzazione della parte costruita oltre la perimetrazione dei 150 metri prevista nel PPTR.

- vincolo paesaggistico (Beni paesaggistici: Componenti culturali e insediativa: Immobili e aree di notevole interesse pubblico) apposto su tutta la fascia costiera;

Il vincolo paesaggistico, imposto a tutela dei valori paesaggistici, consiste in alcune limitazioni all'uso della proprietà privata derivanti dal riconoscimento di caratteristiche del bene immobile che ne impongono la tutela. In particolare, il vincolo paesaggistico gravante sull'area di intervento e nel contesto paesaggistico, è dovuto alla localizzazione in ambito costiero e sub-costiero, considerati "bellezze d'insieme" e si estende infatti per tutto il territorio del comune di Salve e lungo la fascia costiera. Si tratta della presenza di "*bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e ... punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze*".

Si specifica che il progetto prevede la realizzazione di corpi di fabbrica di modeste dimensioni che occupano solo una parte ad est libera da ogni tipo di alberature e le cui caratteristiche tipologiche richiamano le costruzioni denominate "lamie", tipiche soprattutto del sud Salento, non alterando l'assetto idrogeomorfologico generale. Tali unità abitative saranno realizzate, come detto più volte, con l'uso di tecniche costruttive rivenienti dalle tradizioni locali, con coperture voltate e materiali lapidei locali.

Sarà inoltre conservata la "pagghiara" esistente senza intervenire in alcun modo sulla sua consistenza volumetrica e planimetrica e nel rispetto di quanto riportato nell'elaborato del "PPTR 4.4.4 - Linee guida per il restauro e riuso dei manufatti in pietra a secco".

Inoltre saranno conservati i muretti a secco esistenti e ripristinati quelli fatiscenti utilizzando le tecniche costruttive originarie in modo da non alterare le caratteristiche peculiari dello stato dei luoghi sempre nel rispetto delle norme sopra citate.

- Strada panoramica.

Nel sito di progetto, è segnalata la presenza di una strada panoramica sul confine sud di del lotto d'intervento.

All'art. 85 comma 2 delle N.T.A. del PPTR si specifica che le strade panoramiche consistono "*nei tracciati carrabili, rotabili, ciclo-pedonali e natabili che per la loro particolare posizione orografica presentano condizioni visuali che consentono di percepire aspetti significativi del paesaggio pugliese, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.2*".

Si precisa però che l'intervento proposto si sviluppa a ben oltre 30 mt da detta strada, non ostacola alcun tipo di visuale ed inoltre avrà delle caratteristiche tipologiche che andranno sicuramente a valorizzare lo scenario paesaggistico del luogo ed è quindi conforme agli indirizzi ed alle direttive di cui agli art. 86 e d 87.

Si ritiene che l'area interessata dalle opere in progetto, pur essendo sottoposta al sistema delle tutele di cui al PPTR, l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale di riferimento.

## **6.11      *Opere di mitigazione visive e ambientali***

Con riferimento alle figure esplicative della proposta progettuale, risulta evidente come siano stati adeguatamente risolti gli impatti visivi ed ambientali generati dalla realizzazione degli interventi.

Infatti:

- Il piano prevede la salvaguardia della macchia mediterranea, integrando la compagine vegetale esistente con la piantumazione di nuove piante autoctone sia nelle immediate vicinanze delle tipologie abitative che all'interno del sub comparto nella sua sistemazione

globale. Inoltre, per ridurre l'impatto paesistico, le residenze abitative saranno caratterizzate da un'elevata qualità formale compatibile con il carattere territoriale della zona.

- Si prevede la realizzazione di corpi di fabbrica di modeste dimensioni che occupano solo una parte ad est libera da ogni tipo di alberature e le cui caratteristiche tipologiche richiamano le costruzioni denominate “lamie”, tipiche soprattutto del sud Salento, non alterando l'assetto idrogeomorfologico generale. Tali unità abitative saranno realizzate, come detto più volte, con l'uso di tecniche costruttive rivenienti dalle tradizioni locali, con coperture voltate e materiali lapidei locali.

Si elencano le opere di mitigazione e gli accorgimenti introdotti dal presente intervento:

- viabilità ridotta al minimo in modo da limitare il più possibile l'alterazione dello stato dei luoghi;
- inserimento dei fabbricati di progetto in maniera organica nel territorio, con particolare riguardo alle altimetrie dello stato dei luoghi;
- la localizzazione dei parcheggi in sede dedicata;
- la copertura degli edifici nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;
- per le finiture esterne degli edifici verranno utilizzati materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi;
- aree permeabili.

### ***6.12 Eventuali effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati***

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

- modificazioni della compagine vegetale per la realizzazione dei terrazzamenti necessari alla realizzazione delle abitazioni;
- suddivisione territoriale dovuta alla nuova viabilità.

### ***6.13 Eventuali misure di compensazione***

- previsione del reimpianto delle principali alberature di alto e medio fusto espiantate, all'interno delle aree destinate a verde pubblico e/o a verde privato;
- nelle aree destinate a verde pubblico e/o privato dovranno essere previste idonee piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di incrementare il patrimonio botanico – vegetazionale e ridurre l'impatto paesaggistico soprattutto visivo conseguente l'intervento edilizio;
- Il piano prevede l'incremento delle superfici impermeabilizzate. Per ridurre tale impatto negativo, il piano prevede l'impiego di materiali permeabili, ove possibile, per le pavimentazioni e per la viabilità interna.

## **7. PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

### **7.1 Vegetazione**

Gli impatti più significativi sulla vegetazione sono ascrivibili alla fase di cantiere.

L'apertura di un cantiere, indipendentemente dal tipo di opera da realizzare, è l'intervento che può risultare di più forte impatto sull'ecosistema e sul paesaggio. Le principali azioni progettuali previste per l'apertura della del cantiere e che rendono operativo il cantiere stesso sono: realizzazione delle vie di accesso, recinzione, percorsi, eventuali parcheggi, depositi e uffici, servizi.

L'ubicazione delle vie di accesso al cantiere è vincolata alla viabilità esterna. L'ulteriore viabilità interna sarà realizzata in modo da risultare funzionale alle operazioni di trasporto che dovranno svolgersi nell'ambito del cantiere ed insisterà sulle aree ove verrà realizzato l'intervento. Scelta l'ubicazione più idonea per l'area su cui installare il centro operativo e proporzionate le infrastrutture necessarie (recinzioni, baraccamenti per uffici, collegamenti alla viabilità esterna, ...), si passerà ad approvvigionare il cantiere delle attrezzature necessarie a porre in essere i cicli operativi delle attrezzature di base e quelli rivolti specificatamente a determinate categorie di lavori quali macchine da cantiere.

Le aree saranno scelte in rapporto alla natura del lavoro da eseguire e, in ogni caso, tenendo conto delle caratteristiche orografiche e topografiche della zona, della sua accessibilità, della possibilità di allacciamenti idrici ed elettrici.

Le varie zone di cantiere, in particolare le zone di lavoro, dei depositi, degli uffici, etc., saranno collegate mediante percorsi ben delineati e che interferiscano il meno possibile con il soprasuolo.

La recinzione impedirà l'accesso al cantiere a persone non autorizzate, garantirà la protezione di terzi e dei beni presenti nel cantiere. Gli uffici saranno posizionati tenendo conto degli accessi del personale e del pubblico che sarà tenuto lontano dalle zone di lavoro.

I materiali utilizzati in cantiere verranno conservati in appositi depositi coperti o all'aperto; sarà garantito che non vi siano fuoriuscite di materiale che possano compromettere le falde e le zone limitrofe al cantiere.

Gli spazi effettivamente consumati ed impermeabilizzati, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, sono limitati all'edificato in quanto tale e parte dal sistema viario, introducendo da progetto aree con superfici permeabili sia negli spazi a verde che in quelli di viabilità di servizio.

La realizzazione del piano comporta dei disturbi all'ambiente in gran parte reversibili e mitigabili con opportuni accorgimenti, sia in fase di costruzione che si esercizio.

Gli elementi maggiormente coinvolti in fase di costruzione sono paesaggio, vegetazione e suolo, per i quali il fattore di impatto non è completamente irreversibile, ma può essere mitigabile, mentre la componente atmosferica viene interessata solo marginalmente e comunque in modo reversibile, così come la produzione di rumore e vibrazioni. Gli impatti di cantiere risultano fondamentalmente reversibili.

### **7.2 Atmosfera**

Le polveri da scarichi autoveicolari, quali gli idrocarburi policiclici aromatici e i metalli pesanti, hanno un'elevata stabilità chimica, e una volta sedimentati al suolo tendono ad accumularsi progressivamente nel terreno. Tuttavia l'esigua entità dell'aumento, nell'area d'intervento, del carico urbanistico, e conseguentemente del traffico veicolare, non determina aumenti sensibili dell'inquinamento.

Per quanto riguarda invece le attività di costruzione, i rischi potenziali possono essere sostanzialmente ricondotti all'inquinamento determinato dalle emissioni dei motori dei mezzi di trasporto e delle macchine operatrici, ed il disagio prodotto dalle polveri sollevate durante le lavorazioni in un contesto poco densamente popolato, quale quello interessato dal presente intervento.

Data la natura dei cantieri, le attività che avranno una ricaduta maggiore sulla qualità dell'aria potranno essere:

- Operazioni di scavo;
- Formazione di piazzali e piste di cantiere;
- Transito dei mezzi sulle piste dell'area di cantiere e viabilità di accesso allo stesso;
- Attività dei mezzi d'opera nelle aree di stoccaggio e di lavorazione.

La corretta esecuzione delle seguenti misure di mitigazione può consentire il ridimensionamento dell'impatto specifico, con particolare riferimento alle polveri, di fattori che in alcuni casi possono raggiungere addirittura l'80%. Unitamente ad una organizzazione del cantiere che tenga conto nella disposizione spaziale delle sorgenti, della presenza di eventuali aree sensibili e della direzione prevalente dei venti, le misure e gli interventi da adottare sono:

1. Trattamento e movimentazione del materiale:
  - agglomerazione della polvere per umidificazione del materiale mediante un'irrorazione controllata;
  - copertura dei carichi polverulenti con teloni;
  - processi di movimentazione con scarse altezze di getto, basse velocità d'uscita e contenitori di raccolta chiusi;
  - evitare di bruciare residui di lavorazioni e/o teloni di plastica
2. Depositi di materiale:
  - i depositi di materiale sciolto caratterizzati da frequente movimentazione dello stesso vanno adeguatamente protetti dal vento mediante:
    - sufficiente umidificazione;
    - barriere di protezione (reti antipolvere, ecc.);
    - sospensione dei lavori in condizioni climatiche particolarmente sfavorevoli;
  - localizzazione delle aree di deposito dei materiali scolti lontano da fonti di turbolenza dell'aria (impianti di ventilazione, transito mezzi d'opera o viabilità pubblica);
  - i depositi di materiale sciolto con scarsa movimentazione devono essere protetti dall'esposizione al vento mediante misure come la copertura con stuioie, teli o copertura a verde.
3. Aree e piste di cantiere:
  - pavimentazione delle aree di transito dei mezzi di cantiere, dei piazzali e delle aree di deposito;
  - effettuare una frequente pulizia delle aree di cantiere con macchine a spazzole aspiranti;
  - sulle aree non pavimentabili legare le polveri in modo adeguato mediante autocisterna a pressione o impianto d'irrigazione, con particolare attenzione al periodo estivo;
  - munire le uscite dal cantiere alla rete stradale pubblica con efficaci vasche di pulizia (impianti di lavaggio ruote);
  - limitazione della velocità massima sulle piste e la viabilità di cantiere (es. 30 Km/h);
  - l'accesso di mezzi e macchine all'interno del cantiere dovrà essere disciplinato prevedendo schedatura di ciascuna macchina o automezzo che sia stabilmente impegnato nei lavori di

cantiere e mediante la realizzazione di una banca dati contenente le indicazioni giornaliere dei mezzi attivi in ciascuna area di cantiere.

4. Demolizione e smantellamento:

- Le porzioni da demolire vanno scomposte possibilmente in grandi pezzi con adeguata agglomerazione delle polveri (per es. umidificazione, cortina d'acqua, ecc.).

5. Opere di pavimentazione e impermeabilizzazione:

- nessun trattamento termico (per es. hot-remix) di rivestimenti/materiali catrame in cantiere;
- impiego di emulsioni bituminose anziché di soluzioni di bitume;
- riduzione della temperatura di lavorazione mediante scelta di leganti adatti;
- impiego di caldaie chiuse con regolatori della temperatura.

6. Requisiti di macchine e apparecchi:

- impiegare, ove possibile, apparecchi di lavoro a basse emissioni, per es. con motore elettrico;
- equipaggiamento e periodica manutenzione di macchine e apparecchi con motore a combustione secondo le indicazioni del fabbricante;
- le nuove macchine devono adempiere dalla rispettiva data della messa in esercizio la normativa vigente;
- macchine e apparecchi con motore diesel vanno possibilmente alimentati con carburanti a basso tenore di zolfo (es. tenore in zolfo <50ppm);
- per i lavori con elevata produzione di polveri con macchine e apparecchi per la lavorazione meccanica dei materiali (come per es. mole per troncare, smerigliatrici, ecc.), vanno adottate misure di riduzione delle polveri (come per es. bagnare, captare, aspirare, ecc.).

### **7.3 Rumore e Vibrazioni**

Per quanto riguarda la presenza di bersagli altamente sensibili, non si evidenzia l'interferenza prodotta dalle opere in esame con le aree circostanti.

Riguardo il potenziale disturbo acustico conseguente l'esercizio delle attività previste, queste non dovrebbero superare i livelli "fisiologici" delle aree urbane.

Le attività di cantierizzazione possono incidere, sia pur lievemente, sulla qualità del clima acustico e, se prolungate nel tempo, possono generare situazioni di disagio non tanto all'esterno dell'area di intervento, quanto al suo interno.

La valutazione degli impatti generati da tali attività sulla componente in esame, oltre che dalla presenza di ricettori sensibili, dipendono dalle caratteristiche del cantiere stesso, dalle lavorazioni che si andranno ad eseguire, dai quantitativi di materiale in gioco e dalla loro modalità di trasporto, dal personale presente e dalla organizzazione del lavoro.

Tra le attività di cantiere previste, quelle maggiormente impattanti dal punto di vista acustico sono:

- movimentazione mezzi all'interno del cantiere; la problematica persiste per tutta la durata del cantiere ed è legata sia al numero degli spostamenti, allo stato di manutenzione dei mezzi e alla velocità con la quale operano all'interno del cantiere.
- movimentazione mezzi da e per il cantiere; è rappresentata dal traffico indotto di mezzi pesanti all'esterno del cantiere.
- operazioni di scavo a cielo aperto; esse rappresentano una notevole sorgente di rumore, anche in considerazione del numero delle attrezzature e macchinari adibiti a tale lavorazione.

- operazioni di caricamento e scaricamento materiale; anche questa operazione accompagna l'intera vita del cantiere e il rumore prodotto da questa attività è fortemente dipendente dal buon senso e dalla buona preparazione degli addetti.

Nella organizzazione e gestione delle attività di costruzione saranno adottate le seguenti misure di mitigazione acustica che prevedono la riduzione di rumore alla fonte, ottenuta adottando i seguenti provvedimenti:

- la disposizione delle funzioni interne delle aree dovrà essere studiata cercando di allontanare le attività e le attrezzature ad alto impatto da eventuali ricettori esterni;
- regolazione degli orari delle attività, evitando le lavorazioni particolarmente rumorose negli orari critici;
- utilizzo dei macchinari meno rumorosi reperibili sul mercato;
- corretta formazione del personale di cantiere;
- studio di percorsi alternativi per la viabilità di servizio.

Una volta adottati tutti gli accorgimenti necessari a ridurre le emissioni di rumore, ove si prevedessero superamenti dei limiti di legge o si stimasse un significativo impatto sul comfort acustico della popolazione coinvolta, saranno progettate opere di bonifica mediante schermature che impediscono al rumore ed alle vibrazioni di propagarsi verso i ricettori. La progettazione di tali schermature sarà effettuata in modo da limitare l'effetto eventualmente negativo su altre componenti ambientali o paesaggistiche, e valutate nell'ambito di un bilancio ambientale generale delle opere di mitigazione.

In merito a fenomeni di diffusione delle vibrazioni le problematiche più significative potranno manifestarsi con riferimento alle interferenze nella fase di costruzione. A tale riguardo è possibile affermare, in considerazione dell'entità del fenomeno vibrazionale atteso e la natura transitoria del disturbo, non si dovrebbero determinare condizioni di significativo impatto sia per la salute delle persone, sia per la stabilità dei manufatti esistenti legati alle vibrazioni prodotte nel corso delle realizzazioni delle opere in esame.

## **7.4 Viabilità**

L'analisi della rete viaria interessata dagli effetti che potranno prodursi sia nella fase di costruzione che, una volta ultimati i lavori, in fase di esercizio e l'esame degli strumenti di programmazione di settore, non hanno messo in evidenza la presenza di impatti di rilievo sulla mobilità dell'area derivanti dalle previsioni di piano.

Per quanto riguarda i flussi di traffico generati/attratti in fase di esercizio dalle funzioni previste, nell'ipotesi di massimo utilizzo, sono di modesto impatto potenziale. Tuttavia l'accessibilità carrabile alle funzioni presenti nell'area oggetto di intervento è stata sviluppata tenendo conto delle possibili interferenze che queste potrebbero determinare sul normale deflusso delle viabilità coinvolte.

In merito agli effetti sul sistema della viabilità attesi in fase di costruzione delle opere, si rileva che l'interferenza dei mezzi di cantiere con la viabilità cittadina dovrebbe potenzialmente essere un fattore poco significativo.

Il conferimento di materiali all'interno del cantiere e le esigenze di movimentazione di materiali connessi alle attività di cantiere, non dovrebbero comportare significative interferenze con la viabilità ordinaria della zona.

## 8. RAPPORTO PRELIMINARE

Il presente rapporto preliminare è redatto con riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, stabiliti dall'Allegato I.

CRITERI STABILITI DALL'ALLEGATO 1	RAPPORTO PRELIMINARE
<b>1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	La proposta progettuale in oggetto stabilisce, esclusivamente per le trasformazioni ricomprese al suo interno, un quadro di riferimento per i progetti futuri in relazione all'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative. Non si ravvisa, quindi, la sua funzione quale quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori di esso. In particolare, l'ubicazione, la natura e le dimensioni dei fabbricati sono stabiliti con precisione in ogni unità immobiliare, anche in materia di distacchi dalle strade, dai confini e tra fabbricati.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il Comparto è ubicato in un'area tipizzata dal vigente P. di F. "F3 – zona di interesse turistico" di superficie pari a mq. 373.000,00 localizzato nella Marina di Pesculuse nel Comune di Salve, prospiciente la Strada Provinciale n. 91 e ad oltre 300 m. dal confine del demanio marittimo, ricadente in una Zona Omogenea di notevole dimensione su cui non è mai stato espletato nel rispetto delle prescrizioni dettate dall' art. 21 delle N.T.A. un processo tecnico-amministrativo di P. di L., ma in parte interessato da procedure urbanistiche di formazione di sub-comparti identificati come sub-comparto n. 1 e n. 2. La proposta urbanistica di Piano di Lottizzazione è riferita all'attuazione di un ulteriore sub-comparto identificato come sub-comparto n. 3 di superficie pari a mq. 73.808,00 ed è pertanto coerente con la pianificazione sovraordinata.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	I criteri progettuali utilizzati per la redazione del progetto in esame promuovono la sostenibilità ambientale attraverso il risparmio delle risorse naturali e la riduzione dell'inquinamento. Il programma contiene norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscono il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le modalità di sistemazione degli spazi esterni, la previsione di idonei indici di

	<p>permeabilità dei suoli, l'indicazione di tipologie edilizie che migliorino l'efficienza energetica e utilizzino come parametri progettuali la riflessione della radiazione solare verso l'edificio e la geometria degli ostacoli fisici che influiscono sui guadagni solari.</p> <p>Nel rispetto del mantenimento e dell'integrità dei valori dei luoghi e della conformazione vegetazionale del territorio circostante, il piano prevede la salvaguardia della macchia mediterranea, integrando la compagine vegetale esistente con la piantumazione di nuove piante autoctone sia nelle immediate vicinanze delle tipologie abitative che all'interno del sub comparto nella sua sistemazione globale.</p>
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	<p>L'area strettamente interessata dall'intervento edilizio (che occupa una superficie di mq 14.003,54 rispetto ai 73.808,00 totali) non presenta particolari problemi ambientali.</p> <p>Dagli accertamenti condotti si rileva che l'area d'intervento è priva di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica.</p> <p>Non risultano vincoli specifici di tutela paesaggistico-ambientale così come definiti nel D.Lgs. N. 44 del 22/01/2004. Si sottolinea, a tal proposito, che il sito in oggetto si trova ad una distanza di oltre 300 m dal demanio marittimo e pertanto è rispettato il limite previsto dal comma 1 lettera a) dell'art. 142 del D.Lgs. n. 44/2004 secondo il quale sono considerate aree tutelate <i>"i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"</i>.</p> <p>Si ritiene che non vi siano impatti significativi non mitigabili e pertanto si può affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al piano.</p>
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Il Piano in esame non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</b>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Gli impatti riguardano: a) modificazioni della compagine vegetale dovute all'abbattimento di alberi, bordure, ecc.;

- b) realizzazione delle infrastrutture;  
 c) costruzione dei fabbricati.

Per quanto riguarda la modifica della compagine vegetale, il programma costruttivo è stato redatto a seguito di valutazioni riguardo i possibili impatti delle trasformazioni. In particolare:

- Il piano prevede la salvaguardia della macchia mediterranea, integrando la compagine vegetale esistente con la piantumazione di nuove piante autoctone sia nelle immediate vicinanze delle tipologie abitative che all'interno del sub comparto nella sua sistemazione globale. Inoltre, per ridurre l'impatto paesistico, le residenze abitative saranno caratterizzate da un'elevata qualità formale compatibile con il carattere territoriale della zona.

- Si prevede la realizzazione di corpi di fabbrica di modeste dimensioni che occupano solo una parte ad est libera da ogni tipo di alberature e le cui caratteristiche tipologiche richiamano le costruzioni denominate "lamie", tipiche soprattutto del sud Salento, non alterando l'assetto idrogeomorfologico generale. Tali unità abitative saranno realizzate, come detto più volte, con l'uso di tecniche costruttive rivenienti dalle tradizioni locali, con coperture voltate e materiali lapidei locali.

Gli interventi edili e infrastrutturali comporteranno, dopo la realizzazione, una maggiore antropizzazione dell'area. Gli impatti sul sistema ambientale sono di lieve entità e riguardano gli aspetti idro-geomorfologici conseguenti gli scavi e i movimenti di terra. In fase di cantiere gli impatti sono prevalentemente reversibili (polveri, rumori e vibrazioni, transito dei mezzi di cantiere) e si possono contenere facendo ricorso a tecniche e dispositivi ormai ampiamente collaudati e già descritti nel presente rapporto. In fase di esercizio, l'aumento del carico urbanistico comporta un incremento di lieve entità della circolazione stradale.

Sulla base di tali considerazioni preliminari e dalla lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, si ritiene che l'intervento garantisca un miglioramento, o, quanto meno, una non diminuzione, della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi. A lavori ultimati l'area d'intervento risulterà trasformata, ma le trasformazioni daranno vita ad un contesto paesaggistico di qualità non inferiore rispetto all'assetto paesaggistico attuale, sia pure con caratteristiche diverse. A tal fine sono previsti:

- localizzazioni delle aree di uso comune, sistematate a

	<p>verde attrezzato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fabbricati di altezza contenuta e inseriti in maniera organica nel territorio;</li> <li>- continuità visiva degli spazi pubblici e privati.</li> </ul> <p>Gli impatti sulle componenti ambientali descritti e valutati risultano, quindi, poco significativi e mitigabili.</p>
Carattere cumulativo degli impatti	Gli impatti sulle componenti ambientali sono descritti e valutati dal presente rapporto preliminare. L'eventuale carattere cumulativo degli impatti è, pertanto, già stato valutato senza che sia emerso alcunché di significativo da evidenziare in proposito.
Natura transfrontaliera degli impatti	Il programma costruttivo si riferisce ad una piccolissima porzione (poco più di 7 ettari) del territorio comunale di Salve. Non si hanno quindi implicazioni di carattere transfrontaliero.
Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Non si evidenziano rischi per la salute umana o innalzamento dei livelli di rischio conseguente l'attuazione del programma costruttivo.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	<p>L'estensione territoriale è pari a poco più sette ettari e gli interventi edilizi previsti comportano la realizzazione di residenze turistiche per un totale di 92 posti letto e relativi servizi di supporto costituiti da piscina, bar, spogliatoi e w.c. il tutto realizzato sfruttando la naturale altimetria del terreno.</p> <p>L'analisi dei previsti impatti delle trasformazioni sulle componenti ambientali non ha individuato impatti significativi non mitigabili, conseguentemente tutti gli impatti possono essere ritenuti di bassa entità.</p> <p>Gli impatti evidenziati si riferiscono prevalentemente all'area di intervento, mentre al suo esterno è ipotizzabile un maggiore impatto da traffico veicolare nelle immediate vicinanze. Gli impatti di segno positivo, come l'incremento della dotazione di standards, anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti che ne risultano sprovvisti, e il miglioramento della sicurezza stradale e dell'accessibilità, si estendono anche al di fuori del perimetro d'intervento.</p>
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	Per quanto riguarda i rischi di superamento dei livelli di qualità ambientale, non si ravvisano impatti significativi e non mitigabili sull'ambiente. Non si configura alcun rischio ambientale a causa del superamento dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo a causa della natura estensiva degli insediamenti.
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Il programma costruttivo in oggetto non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

## 8.1 Effetti delle trasformazioni sulle componenti ambientali

<b>Componenti ambientali</b>	<b>Impatto previsto</b>	<b>Interventi di mitigazione</b>	<b>Reversibilità irreversibilità degli impatti negativi</b>
Aria	Fase di cantiere: Produzione di polveri da movimenti terra, transito di macchine operatrici e autocarri	- Lavaggio delle ruote dei mezzi in uscita dal cantiere - Bagnatura delle piste di servizio - Bagnatura delle terre trasportate dagli autocarri - Copertura con teloni delle terre trasportate dagli autocarri	Reversibile mitigabile
	Fase di cantiere: Emissioni in atmosfera da parte delle macchine operatrici e mezzi di cantiere	Nessuna, in quanto la fase di cantiere ha durata limitata nel tempo	Reversibile mitigabile
	Fase di esercizio: Emissioni in atmosfera da parte delle autovetture circolanti	Incremento significativo della vegetazione di comparto. Il traffico indotto dal programma costruttivo è limitato, in quanto si prevede l'insediamento massimo di 92 posti letto.	Reversibile mitigabile
	Fase di esercizio: emissioni dovute alla climatizzazione degli edifici	In fase di progettazione esecutiva saranno valutate le soluzioni tecniche più idonee per abbattere le emissioni atmosferiche e al contempo per aumentare l'efficienza energetica delle opere	Reversibile mitigabile
Acqua	Modifica della superficie drenante naturale	Gli interventi di progetto (fabbricati, rete idrica e fognaria, ecc.) non costituiscono elementi di rischio per la risorsa idrica intesa come falda sotterranea.	Reversibile mitigabile
Natura e biodiversità	Modifica dell'impianto arboreo ed arbustivo	Il programma costruttivo prevede il mantenimento e/o il reimpianto delle principali alberature esistenti. La valorizzazione naturale dell'area verrà inoltre integrata tramite la piantumazione di nuove specie arboree autoctone. Complessivamente, ci sarà un significativo incremento dello strato arboreo ed arbustivo, sia sulle aree pubbliche, sia su quelle private.	Reversibile mitigabile
Suolo	Riduzione della copertura naturale	La risistemazione delle aree verdi, pubbliche e private, garantirà la qualificazione dell'ambiente naturale, altrimenti oggetto di possibile degrado in caso di abbandono dell'area; pertanto, pur diminuendo l'estensione areale della copertura naturale, verrà mantenuto e	Reversibile mitigabile

		potenziato il ruolo di protezione naturale del suolo.	
Rumore	Incremento dovuto all'aumento del traffico veicolare e dei nuclei abitativi	Gli interventi previsti e la natura dell'impatto indotto non modificheranno sostanzialmente l'attuale clima acustico dell'area, anche a causa dell'incremento degli strati arboreo ed arbustivo. Il miglioramento della rete viaria garantirà una redistribuzione razionale del traffico veicolare mitigando l'impatto indotto dallo stesso.	Reversibile mitigabile
Energia	Consumi energetici	Al fine di conseguire agli obblighi normativi in materia di risparmio energetico, è auspicabile la realizzazione di edifici in classe energetica di tipo A.	Reversibile mitigabile
Luminosità	Aumento dell'inquinamento luminoso legato ai centri urbani	Le armature stradali dell'impianto di pubblica illuminazione e gli apparecchi illuminanti previsti nelle aree pubbliche verranno dotati di apparecchi che non dirigono la luce verso l'alto, con ottime caratteristiche costruttive ed efficienza, lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche e, dove necessario, l'introduzione di accorgimenti antiabbagliamento.	Reversibile mitigabile
Viabilità	Aumento del traffico veicolare	L'ampliamento e il completamento della rete stradale, garantirà standard di sicurezza di ordine superiore, che consentiranno di mitigarne il limitato aumento tramite una redistribuzione più razionale dello stesso.	Reversibile mitigabile

## 9. CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte non emergono impatti negativi rilevanti o impatti irreversibili.

Per quanto riguarda le specifiche "prestazioni ambientali", va detto che la soluzione proposta è stata scelta fra numerose soluzioni alternative, scartate durante il progetto di piano, perché gli approfondimenti operati in quella fase hanno permesso di valutare gli effetti sull'ambiente delle trasformazioni e di conseguire alcune importanti ottimizzazioni, contenendo gli impatti.

La soluzione proposta evita interventi di profonda rimodellazione del terreno, con effetti positivi in termini di riduzione degli impatti e di mantenimento della configurazione morfologica preesistente.

Le scelte relative all'organizzazione degli spazi e dei collegamenti realizzano un elevato livello di relazione con il contesto, garantendo massima permeabilità e fruibilità delle aree verdi e delle funzioni previste nell'ambito di intervento.

Gli impatti per cui si prescrive l'adozione di alcuni accorgimenti e misure affinché essi non risultino significativi riguardano in particolare le emissioni di polveri e le emissioni acustiche durante le fasi di cantiere. A tale scopo il rapporto preliminare individua alcuni accorgimenti e misure da adottare per la fase di costruzione in grado di limitare significativamente il rischio del verificarsi di condizioni di impatto al limite della sostenibilità.

Le linee fondamentali della visione del progetto di Piano che prevede la realizzazione di una lottizzazione in zona tipizzata F3 "Zona di interesse turistico", si basano su una serie di obiettivi generali che sono alla base delle linee di azione da seguire per la realizzazione del piano. In particolare possiamo distinguere:

**Obiettivo 1. *Sostenibilità*:** si mira ad attuare delle azioni specifiche a supporto del miglioramento della "sostenibilità ambientale" del territorio circostante quello in cui si prevede di realizzare l'intervento.

Le politiche di azione da seguire prevedono:

- la promozione e la valorizzazione del verde all'interno dell'area di progetto con una particolare attenzione alla realizzazione di un sistema del verde che favorisca la qualità della vita;
- la valorizzazione della gestione dei rifiuti, il contenimento del rumore e delle emissioni;
- la valorizzazione dell'utilizzo delle energie rinnovabili ovvero la ricerca di soluzioni urbanistiche che miri alla compatibilità ambientale della produzione delle energie alternative a supporto di un'accresciuta sostenibilità energetica;
- la tutela delle risorse del suolo, del sottosuolo e delle acque.

**Obiettivo 2. *Accessibilità*:** si mira ad attuare azioni concrete che organizzino e rendano efficiente il sistema della mobilità verso l'area di progetto ed al suo interno. Particolare attenzione verrà posta verso una progettualità che miri a razionalizzare il sistema delle aree di sosta e dei parcheggi.

**Obiettivo 3. *Valorizzazione delle risorse*:** si mira ad attuare azioni che consentano la valorizzazione del capitale naturale, del capitale etno-demo-antropologico e del capitale storico-archeologico non solo come beni da tutelare, ma anche come occasioni di rilancio culturale, sociale ed economico.

L'idea progettuale prevede:

- la promozione delle marine e dei beni diffusi, ovvero un insieme di azioni che sostengano la qualità della vita delle marine sia per il loro ruolo di attrattore turistico che in termini di servizi alla persona;
- il miglioramento degli spazi e dei servizi per il tempo libero dei cittadini e dei turisti;
- la tutela e la valorizzazione delle emergenze naturali, degli habitat, della flora e della fauna e del paesaggio del territorio circostante l'area del progetto come risorsa per la qualità della

vita. Come detto più volte, i tipi edilizi si articolano, rispettando le distanze imposte dalle normative vigenti di m. 150 dal canale Fano, di m. 15 dai confini e all'esterno dell'adiacente Habitat 6220 *Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli 6220\**: *Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodieteani*, il tutto nel pieno rispetto del paesaggio agrario rurale salentino.

**In conclusione, si ritiene che, valutate le negatività e le positività connesse alla realizzazione dell'opera e le misure di mitigazione suggerite, l'intervento possa ritenersi non incompatibile rispetto alle caratteristiche e sensibilità del suo intorno. Pertanto, si chiede l'esclusione del presente progetto dalla Valutazione Ambientale Strategica.**

I Tecnici  
arch. M. P. Irene Fiorentino

arch. Luigi Castrignanò