



All' Unione dei Comuni "Terra di Leuca"
Palazzo Ramirez - 73050 SALVE (LE)
unione.terradileuca@legalmail.it

e.p.c.

Comune di Salve
comunedisalve@pec.rupar.puglia.it

Alla REGIONE PUGLIA
Servizio Assetto del Territorio
servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it

MIBACT_SABAP-LE|15/01/2021|
0000619-P
34.28.10/103/2019

Oggetto: Comune: Salve(Le)

Piano di lottizzazione del sub. comparto 3 in zona tipizzata F3 - zona di interesse turistico del vigente P.di F. - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS - Richiesta di documentazione integrativa

In riscontro alla richiesta pervenuta con nota indicata a margine ed a seguito della consultazione degli elaborati in formato digitale, contenuti sul portale web <http://www.unionetradileuca.it/tleuca/zf/index.php/serviziaggiuntivi/index/index/idtesto/21> indicato da codesta amministrazione, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, espone quanto segue.

- **considerato** che il lotto in oggetto, compreso tra l'area d'interesse archeologico della Località Macchie Don Cesare e il litorale, presenta un elevata valenza naturalistica per la presenza di una vasta area di macchia mediterranea degradante verso la fascia costiera, comprendendo diversi ambienti di notevole importanza, che formano un interessante mosaico ambientale e paesaggistico in cui si alternano la macchia, pseudo steppe mediterranee, calcareniti affioranti, ambienti umidi e acquitrinosi; che formano un interessante mosaico ambientale di matrice agro-silvo pastorale;
- **considerato** che la matrice agricola dell'area è fortemente caratterizzata dal sistema insediativo masserizio e da manufatti di valore testimoniale, che identificano il patrimonio agricolo e culturale del luogo e risulta ancora leggibile il rapporto originario tra i manufatti e le rispettive aree di pertinenza;
- **considerato** che l'area in oggetto, inoltre, mantiene una permeabilità integra data l'assenza di elementi di pressione antropica ed è fortemente contrassegnata da segni e testimonianze della cultura rurale (muri di perimetrazione, pajara, manufatto destinato all'allevamento);
- **considerate inoltre** le rilevanti peculiarità paesaggistiche e naturalistiche del contesto tutelato, interessato dalla variante in oggetto, i cui valori sono riconosciuti dalle disposizioni di tutela del D.M. 17/10/1970 (Scheda PAE0076) ove il riconoscimento dell'interesse pubblico e del valore dell'area viene così fondato: *"La zona ha notevole interesse pubblico perché, situata lungo la strada che collega Gallipoli a Capo S. Maria di Leuca, tra le serre Folitte e la costa ionica sabbiosa e orlata di dune, presenta ancora intatta la sua originaria bellezza e composizione naturale - caratterizzata da macchie verdi ed essenze locali sì da formare un quadro panoramico di grande suggestività e del D.M. 01/08/1985 (Scheda PAE0135);*





fig.1 - vista del lotto dall'area archeologica Necropoli Masseria Don Cesare.

Rilevate le componenti presenti nell'area di progetto, come individuate nel Sistema delle Tutele del PPTR/Puglia:

- BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150m);
- UCP - Lame e gravine;
- UCP – Prati e Pascoli;
- UCP - Strade panoramiche;

- **considerato** che viene dichiarato che le p.lle nn. 261, 331 e 960 del foglio n. 25 e la p.la n. 2228 del foglio n. 24 sono state interessate dall'istanza avverso il P.P.T.R. il giorno 22 Dicembre 2013 dalla Soletto s.p.a., osservazione (id 1462) del dicembre 2013, da cui sembrerebbe emergere che detto UCP Prati e Pascoli non interessa l'area;
- **considerato** che una delle particelle del piano di lottizzazione è compresa nel perimetro dell'area d'interesse culturale "Necropoli Masseria Don Cesare", istituita con DCPC n.119 del 18.09.2020, notificato al Comune di Salve con nota di questo Ufficio del 7.10.2020;
- **considerato** l'importanza che riveste l'area della necropoli sopraccitata per la presenza diffusa di formazioni tumuliformi - costituite da accumuli di pietre, di forma subcircolare e dimensioni variabili- testimonianze delle consuetudini funerarie del III millennio a.c.;
- **rilevato** che la cartografia SIT della Regione Puglia non è aggiornata con le perimetrazioni della Zona d'interesse archeologico e della relativa fascia di salvaguardia dal perimetro esterno delle zone di interesse archeologico;

Considerata la descrizione del piano di lottizzazione in oggetto, che prevede n. 3 Unità Minime di Intervento:

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. 73.835,00. 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 paghiara, 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. I tipi edilizi articolano, rispettando le distanze imposte dalle normative vigenti di m. 150 dal canale Fano, di m. 15 dai confini e nel pieno rispetto del paesaggio agrario rurale salentino, delle tipologie abitative ricettive da realizzare con tecnica costruttiva a "liama". Sul lato sud nell'U.M.I. 2 è prevista anche un'area ricreativa e sportiva dotata di piscina prefabbricata realizzata con componenti sostenibili sfruttando la naturale altimetria del terreno e 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.

Nella stessa U.M.I. 2 è previsto un vigneto di nuovo impianto per circa 2.910 mq. Nel lato est, l'U.M.I. 3 proprietà De Donatis, confinante anche con i sub-comparti 1 e 2 esistenti, articola una tipologia a schiera ad unico piano.

L'intervento di proprietà della Soleto S.p.A. e precisamente U.M.I. 1 e 2, ha una capacità ricettiva totale di 64 posti letto e relativi servizi di supporto piscina, bar, spogliatoi e w.c., mentre l'U.M.I. 3 proprietà De Donatis, ha una capacità ricettiva di 36 posti letto. (cfr. ALL.D - Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, PP.20 e 21);

- **considerato** che dall'analisi della documentazione del piano di lottizzazione presente sul sito <http://www.unionecostaorientale.gov.it>, non si evincono le modifiche dell'assetto dell'impianto agro-silvo-pastorale e delle testimonianze storico rurali, presenti e non rilevate, nell'area che il piano produrrebbe (ALL. A Relazione Tecnica), né sono presenti fotosimulazioni comprensive di un adeguato intorno dell'area del piano, sufficienti a valutare le interferenze visive con l'ambito paesaggistico circostante e la strada panoramica;
- **visti** in particolare gli art. 46 *Prescrizioni per "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche"*; art. 54 *Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le "Lame e gravine"*; art. 77, 78 e 79 *Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico* delle NTA del PPTR vigente;
- **considerato** che nel PPTR vigente *"le specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico"* di cui all'art. 143, comma 1 lettera b) sono riportate nelle *"Schede di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso"* - **Schede PAE** – con riferimento alle strutture e alle componenti di paesaggio;
- **rilevato** che la *TAV.02 PPTR* non include valutazioni di dettaglio in merito alla fattibilità delle opere rispetto al regime vincolistico sopra richiamato;
- **considerato** che non risulta a quest'Ufficio che il Comune di Salve sia dotato di strumento urbanistico adeguato al PPTR vigente ai sensi dell'art. 97 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, la cui finalità è quella di garantire la necessaria e opportuna omogeneità e compatibilità della disciplina d'uso, declinata per strutture e relative componenti di paesaggio, sull'intero territorio alla scala della pianificazione regionale;

questa Soprintendenza, riservandosi di valutare le interferenze con l'area archeologica istituita con **DCPC n.119 del 18.09.2020**, evidenzia - quale contributo per la consultazione nell'ambito delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS per il Piano di lottizzazione in oggetto - che:

1. il piano in oggetto prevede la costruzione di un insediamento turistico ricettivo espanso, composto da organismi edilizi mono e bicellulari, che ripropongono variazioni identitarie di una tipologia pseudo-vernacolare a lamia (struttura in muratura a secco utilizzata come riparo stagionale legato all'uso agricolo del terreno), la realizzazione di strutture di servizio correlate (parcheggi, piscina, servizi) con conseguente impermeabilizzazione dei suoli, che costituirebbe un pesante elemento di pressione antropica e urbanizzazione sulla fascia del litorale che conserva a oggi un alto grado di naturalità;
2. il piano di lottizzazione in oggetto, se realizzato, nel suo complesso per estensione, morfologia insediativa, tipologia costruttiva, volumi e inserimento nel paesaggio circostante produrrebbe un'alterazione consistente del carattere morfologico, tipologico e funzionale del sistema rurale delle Serre Ioniche legato agli insediamenti rurali storici a carattere permanente, e comprometterebbe in maniera rilevante i valori paesaggistici e le testimonianze dominanti sopracitate, interrompendo la continuità di relazioni tra le Serre e i mosaici dei territori rurali e storico culturali di interesse paesaggistico;
3. il piano sovrapponendosi alle trame e ai manufatti storici dello spazio rurale testimoniato dall'assetto attuale produrrebbe, in termini di erosione rurale, la perdita delle testimonianze del sistema insediativo e delle architetture rurali, legate ai caratteri del mosaico agro –silvo –pastorale dell'area;
4. considerato che il piano prevede nell'area del Canale Fano, BP "Fiumi, torrenti e acque pubbliche", *un vigneto di nuovo impianto per circa 2.910 mq*, sarà necessario produrre una **Relazione tecnico specialistica** che attesti



la compatibilità dell'impianto previsto rispetto gli equilibri idrogeologici del terreno e la conservazione e/o integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti;

5. considerati l'estensione del piano e l'interesse archeologico del territorio in oggetto, sarà necessario effettuare una serie di **saggi archeologici preventivi** da concordare con la Scrivente, dovrà a tal fine essere appositamente incaricato dal committente un archeologo professionista; sulla base di risultato degli scavi preventivi sarà possibile valutarne la fattibilità;

si fa presente fin ora che sarà necessario produrre la seguente documentazione:

1. **planimetria e profili dello stato di fatto** dell'area oggetto di intervento, comprensiva del contesto e in scala adeguata, riportante il rilievo dettagliato di eventuali recinzioni e altri manufatti rurali esistenti, con indicazione dei relativi materiali costitutivi, oltre al **rilievo commentato della vegetazione esistente con indicazione delle relative essenze**;
2. **planimetria e profili dello stato di progetto** dell'area oggetto di intervento **in sovrapposizione** all'elaborato sopra descritto, con indicazione delle piante da conservare in situ, ricollocare e/o espiantare definitivamente e di quelle di nuovo impianto, oltre che dei materiali costitutivi di recinzioni e/o altri elementi di delimitazione da rimuovere, modificare o inserire;
3. **simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione dell'intervento**, resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente la vegetazione esistente e di progetto un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento; tale da rendere visionabili le interferenze visive con l'area di interesse archeologico e la strada panoramica SP91L;
4. **relazione tecnica (elaborato verbo visivo) di conformità alle NTA del PPTR** della Regione Puglia, con particolare riferimento agli articoli succitati;

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Maria Piccarreta)

Maria Piccarreta

Il Funzionario Architetto
Arch. Laura Basco

Laura Basco

Il Funzionario Archeologo
Dott.ssa Daniela Tansella



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BRINDISI E LECCE

via A. Galateo, 2 - 73100 LECCE - tel. 0832 248311

PEC: mbac-sabap-br-le@maicert.beniculturali.it

PEO: sabap-br-le@beniculturali.it - SITO WEB: www.sabap-le.beniculturali.it