

Comune di SPECCHIA

Provincia di LECCE

RECUPERO AMBIENTALE E RIUSO DELLA CAVA IN CONTRADA MAGNONE PER DESTINARLA ALLA ORGANIZZAZIONE DI SPETTACOLI (CENTRO EVENTI)

Intervento comportante variante urbanistica al vigente P.U.G.
Richiesta attivazione procedura di cui al D.P.R. 160/2010

Proprietà:

- Masciali Pasqualina nata a Miggiano il 12/05/1951 ed ivi residente alla via Prov. le Miggiano - Taurisano n.1 con C.F. MSCPQL51E52F194Z
- Masciali Vincenzo nato a Miggiano il 25/05/1953 ed ivi residente alla via D. Aligheri n. 111 con C.F. MSCVCN53E25F194N

Ubicazione:

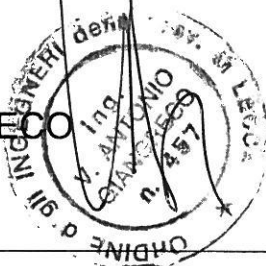
Strada Prov.le n°75 - Contrada Magnone 73040 Specchia (LE)

Elaborato	4b	STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA AL P.P.T.R.
-----------	----	--

PROGETTISTI

CAPUTO PARTNERSHIP s.r.l. - Arch. Paolo CAPUTO

Ing. Vito Antonio GIANGRECO



DATA: Giugno 2015

I proprietari:

Masciali Pasqualina

Masciali Vincenzo

STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA AL PPTR

(Adottato con Deliberazione di G.R. n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, modificato e corretto con Deliberazione di G.R. n. 2022 del 29-10-2013 pubblicata sul B.U.R.P. n. 145 del 06.11.2013 nel "TITOLO VIII NORME DI SALVAGUARDIA, TRANSITORIE E FINALI")

PREMESSA

Il presente studio costituisce il necessario supporto per la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, adottato con Deliberazione di G.R. n.1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n.108 del 06.08.2013, modificato e corretto con Deliberazione di G.R. n.2022 del 29-10-2013, pubblicata sul B.U.R.P. n.145 del 06.11.2013 nel "TITOLO VIII NORME DI SALVAGUARDIA, TRANSITORIE E FINALI". Ai sensi dell'art. 6 delle NTA, le disposizioni normative del PPTR si articolano in:

- indirizzi
- direttive
- prescrizioni
- misure di salvaguardia e utilizzazione
- linee guida.

Gli indirizzi sono disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire.

Le direttive sono disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione.

Esse, pertanto, devono essere recepite da questi ultimi secondo le modalità e nei tempi stabiliti dal PPTR nelle disposizioni che disciplinano l'adeguamento dei piani settoriali e locali, contenute nel Titolo VII delle presenti norme, nonché nelle disposizioni che disciplinano i rapporti del PPTR con gli altri strumenti.

Le prescrizioni sono disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.

Le misure di salvaguardia e utilizzazione, relative agli ulteriori contesti come definiti all'art. 7 co. 7 in virtù di quanto previsto dall'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice, sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti e interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto. **In assenza di beni paesaggistici per l'area interessata gli ulteriori contesti sono esclusi dalle misure di salvaguardia nella fase intercorrente tra la deliberazione di adozione e quella di approvazione definitiva da parte della Regione Puglia (in quanto il comma 2 dell'art.105 delle precedenti nta di attuazione adottate con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013 è stato abrogato).**

In applicazione dell'art. 143, comma 8, del Codice le linee guida sono raccomandazioni sviluppate in modo sistematico per orientare la redazione di strumenti di pianificazione, di programmazione, nonché la previsione di interventi in settori che richiedono un quadro di riferimento unitario di indirizzi e criteri metodologici, il cui recepimento costituisce parametro di riferimento ai fini della valutazione di coerenza di detti strumenti e interventi con le disposizioni di cui alle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 145, comma 4, del Codice, i limiti alla proprietà derivanti dalle previsioni contenute nel PPTR non sono oggetto di indennizzo.

1. AMBITO PAESAGGISTICO

L'area su cui si propone l'intervento dista circa 800 mt. dall'agglomerato urbano di Specchia ed è disimpegnata per un fronte di circa 180 mt. dalla strada Provinciale n. 75.

Il terreno per tutta la sua estensione è recintato con una recinzione di cemento prefabbricata sulla strada Prov.le n.75 e sulla rimanente quota di proprietà con una rete metallica ancorata al terreno con dei paletti in cls.

Il sito è collocato, quindi, in un'area periurbana servita da viabilità e dotata di alcuni servizi (rete elettrica e telefonica). Sotto il profilo igienico – sanitario ed ambientale, la costruzione prevista si colloca in un comprensorio privo di discariche ed inceneritori, di insediamenti industriali che producono fumi nocivi, da fonti di inquinamento elettromagnetico o comunque da qualunque altro insediamento che possa provocare inconvenienti di natura igienico – sanitaria o ambientale.

Il complesso, inoltre, di per sé non produrrà reflui di processo, in quanto gli unici reflui prodotti sono rappresentati da quelli degli scarichi dei servizi igienici e della cucina della zona pizzeria.

1. Verifica del regime giuridico

L'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a nessun tipo di tutela paesaggistica riveniente dal D.Lgs.vo n° 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), né risultano interessate emergenze e/o ambiti territoriali distinti individuati dal PUTT/P (vedi Elaborato 4 – relazione di compatibilità ambientale).

Inoltre, dallo studio di compatibilità paesaggistica al PPTR allegato alla tav. 4, si è verificata la conformità dell'intervento al PPTR adottato dalle Regione Puglia

Nella ubicazione delle strutture edilizie è necessario rispettare inoltre le seguenti distanze minime:

- m 10 dai confini laterali (vedi NTA – PUG);
- m. 5,80 minima e 9,70 massima dalla stradina laterale;
- m 30 dal ciglio della strada Provinciale n. 75 (fascia di rispetto stradale ai sensi del NCS).

2. L'intervento proposto

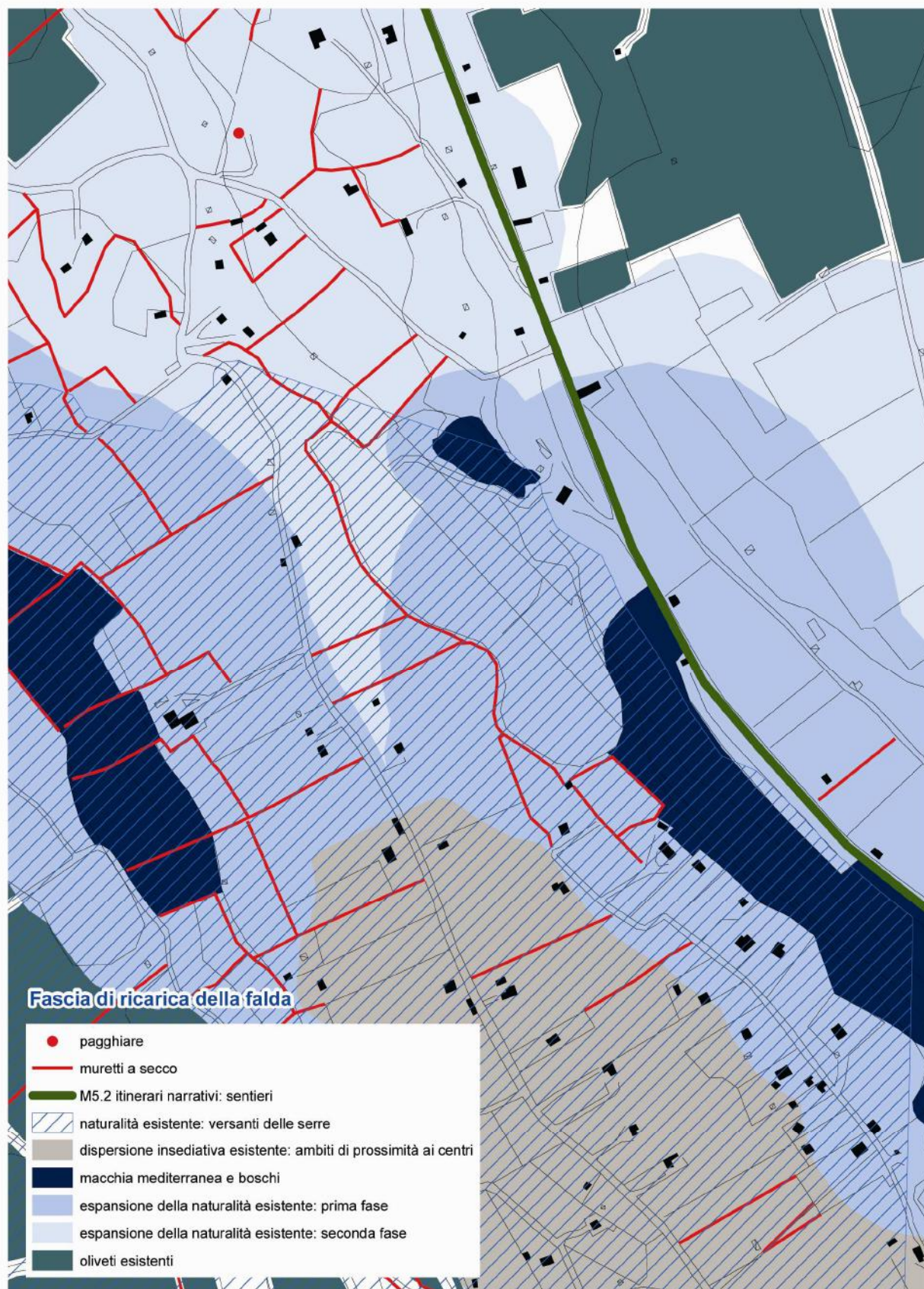
L'intervento riguarda il recupero ambientale e il riuso della cava Magnone per destinarla alla organizzazione di spettacoli (**centro eventi**); tutto ciò implica che oltre alla predisposizione della cava per realizzare palchi, sedute e manufatti al servizio della zona spettacolo (strutture per spettacoli, concerti, manifestazioni e meeting all'aperto), in apposito edificio localizzato nell'ambito Nord dell'area saranno realizzate anche quelle attività ricettive comprensive di tutti servizi del tipo locali destinati al ristoro e bar (caffetteria, aperitivi e pizzeria) al piano terra ed inoltre uno sky - bar panoramico al primo piano; nell'ambito della medesima struttura saranno realizzati, inoltre, alcuni locali per uffici e strutture relative all'uso didattico scientifico, culturale e amministrativo dell'opera riqualificata (sala riunioni, sala convegni con la predisposizione per eseguire anche proiezioni e alcuni uffici. In corrispondenza di tali locali al primo piano sarà realizzata una piccola foresteria di 10 camere per l'accoglimento degli artisti che dovranno esibirsi e pernottare in loco durante i periodi degli eventi; tale foresteria potrà accogliere anche dei turisti in periodi diversi da quelli indicati.

Dall'area libera compresa tra il ciglio dell'invaso e la Strada Provinciale si accede ad una scala in ferro – legno marino di adeguate dimensioni, che porterà il pubblico, in caso di emergenza, dal piano cava dove vi sono le sedute per il pubblico all'uscita sul piazzale di accesso del complesso.

Compatibilità con il PTCP Vigente.

L'intervento risulta essere coerente con le indicazioni e prescrizioni espresse dal PTCP vigente. E' infatti allegato uno stalcio della normativa vigente dello stesso strumento pianificatorio ed una sovrapposizione del progetto a tale tavola di indirizzi.

Il progetto è stato sviluppato in coerenza con tali previsioni.



Estratto da PTCP vigente



Interventi sugli spazi aperti.

L'intervento proposto pone particolare attenzione alla riqualificazione e rifunionalizzazione degli spazi aperti e della cava, in conformità agli indirizzi previsti dal PTCP vigente per la zona di Specchia.

L'ambito della cava prevede interventi di rinaturalizzazione e consolidamento delle pareti, attraverso un risanamento statico delle parti pericolanti e piantumazione con essenze locali in forma di rampicanti, essenze procombenti e a cespuglio.

Il bordo fondo cave sarà piantumato con essenze arboree quali lecci, querce, peri selvatici, pruni e cespugli di rosmarino.

Una parte del fondo cava prevede la realizzazione di un'area a prato, atta ad ospitare eventi di carattere ludico e per il relax, che sarà mantenuto grazie ad un sistema di irrigazione che utilizzerà acque meteoriche, opportunamente raccolte in una vasca di accumulo interrata.

L'idea è quella di creare una sorta di "orto botanico" che racchiuda varietà arboree locali e che sia anche fruibile – nella parte piana – per iniziative e manifestazioni.

L'altra zona della cava sarà utilizzata per manifestazioni musicali o teatrali, ed è quindi prevista la realizzazione di una vasta superficie finita in pietrisco stabilizzato (calcestre) drenante, su cui saranno posizionate le sedute per gli spettatori.

A quota stradale sono previsti due ambiti da destinare alla sosta di auto: il primo si sviluppa ad est e ad ovest dell'edificio previsto e a sud in prossimità nell'area della cava, e sarà realizzato sempre con materiali drenanti e piantumato con filari di alberi del pepe e pruni (più piccoli, in adiacenza alla strada pubblica).

Il secondo è ricavato nell'area adiacente al sito sull'altro lato della strada, già piantumata ad uliveti, senza interventi che possano modificare il naturale assetto esistente.

L'intervento, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, sarà realizzato nel rispetto dell'ambiente e delle tipologie strutturali esistenti, privilegiando l'uso di materiali tradizionali, e l'uso delle linee architettoniche tipiche del nostro paesaggio.

L'ingresso principale al complesso edilizio in esame è posizionato dalla strada Prov.le n. 75, mentre l'ingresso secondario è posizionato dalla strada Comunale San Demetrio (vedi planimetria di progetto tav. 6b).

Le aree a parcheggio ubicate in posizione strategica, tenuto conto dell'accesso principale, dell'ingresso secondario e delle destinazioni d'uso delle zone del complesso sono realizzate con l'impiego di materiali e soluzioni tecniche atti ad evitare una completa impermeabilizzazione del suolo e quindi con strato di finitura con ghiaietta; esse potranno contenere complessivamente un numero tale di automobili e pullman fino ad arrivare ad un pubblico di circa 2000 persone.

Oltre alle aree a parcheggio previste all'interno del lotto di insediamento del complesso produttivo, sono state previste anche delle aree a parcheggio suppletive da realizzare su di un lotto agricolo adiacente al complesso suddetto, separato da esso solo dalla strada Provinciale n. 75 con un fronte stradale comune di mt. 230 circa; trattasi di un fondo agricolo pianeggiante delimitato da muretti a secco con il livello del piano campagna leggermente al di sotto del piano della strada Provinciale n. 75.

L'uliveto in questione ha una presenza di alberi di ulivo di modeste dimensioni, piantumati in modo rado, ossia con notevole distanza l'uno dall'altro, **non classificati ai sensi della Legge Regionale n. 14/2008 quali ulivi secolari**, con possibilità quindi anche di eventuale espianto e reimpianto degli stessi.

Tale zona parcheggio servirà ad aumentare la zona suddetta fino ad arrivare ad un numero di circa 400 posti auto suppletivi e quindi con la possibilità di accogliere pubblico fino a 4000 persone.

La viabilità interna che si snoda al fine di disimpegnare al meglio la struttura, con percorsi anche pedonali, è costituita da uno strato di fondazione di tout-venant di adeguato spessore opportunamente costipato è completato con uno strato di finitura con ghiaietta; per le parti della viabilità interna in pendenza (accesso alla cava) sullo strato di fondazione di tout-venant della strada sarà realizzato un massetto di cemento bianco di adeguato spessore con rete metallica di ripartizione elettrosaldata affogata nel cls.

L'ambito d'intervento, oltre alla presenza della cava, identifica per le rimanenti quote di proprietà un'area di tipo rurale, dominata da alberature autoctone sempreverdi che sono presenti tutte in un'area ben definita; tale area verrà interamente salvaguardata e costituirà un polmone di verde all'interno del complesso.

Il sistema del verde verrà completato con piantumazioni di nuove essenze mediterranee di vario tipo (eucalipto, carrubo, alloro e alcune piante di corbezzolo e pino ecc.).

Il lotto della proprietà della cava sarà recintato con rete metallica su telai in ferro di adeguate dimensioni ancorati a terra e cancellate in ferro agli ingressi ancorate a colonne in tufo rivestite in pietra.

Sul sito interessato dall'intervento esiste nelle adiacenze della zona parcheggio una piccola chiesa rupestre sulla quale sarà eseguito un intervento di restauro conservativo.

Per la realizzazione del complesso di che trattasi sarà pertanto necessaria la variazione della destinazione urbanistica dell'area da "zona agricola E4" a "zona per insediamento turistico – commerciale per destinarla alla organizzazione di spettacoli creando un centro eventi" con l'applicazione degli indici e parametri meglio specificati nel paragrafo che segue.

Il deflusso dell'acque meteoriche sarà assicurato favorendo il drenaggio diretto negli strati profondi del terreno circostante evitando fenomeni di accumulo e ristagno nelle pertinenze dei fabbricati; per tutto ciò saranno restaurati, ove occorre, tutti i muretti a secco esistenti, garantendo il naturale deflusso dell'acque meteoriche.

In merito al PPTR adottato dalla Regione Puglia, l'area in questione ricade nel Salento Meridionale, nell'Ambito (art. 135 c.2, 3 e 4) "11/ Salento delle Serre". La normativa d'uso di cui alla sezione C della scheda d'ambito fissa gli Obiettivi di Qualità Paesaggistica e Territoriale d'Ambito per i piani ai programmi di competenza degli Enti e dei soggetti pubblici nonché ai piani e ai progetti dei soggetti privati che comportino opere di rilevante trasformazione territoriale, così come definite all'art. 89 delle NTA.

Il nostro intervento non comporta rilevante trasformazione territoriale, in quanto trattasi di opera che concorre al rispetto degli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito in quanto, una volta realizzato contribuirà a garantire una riqualificazione territoriale e paesaggistica dell'area, attraverso la riqualificazione degli spazi aperti e pertinenziali, la cura nell'impiego di tipologie edilizie, mediante l'uso di tecniche e tecnologie di tipo tradizionale.

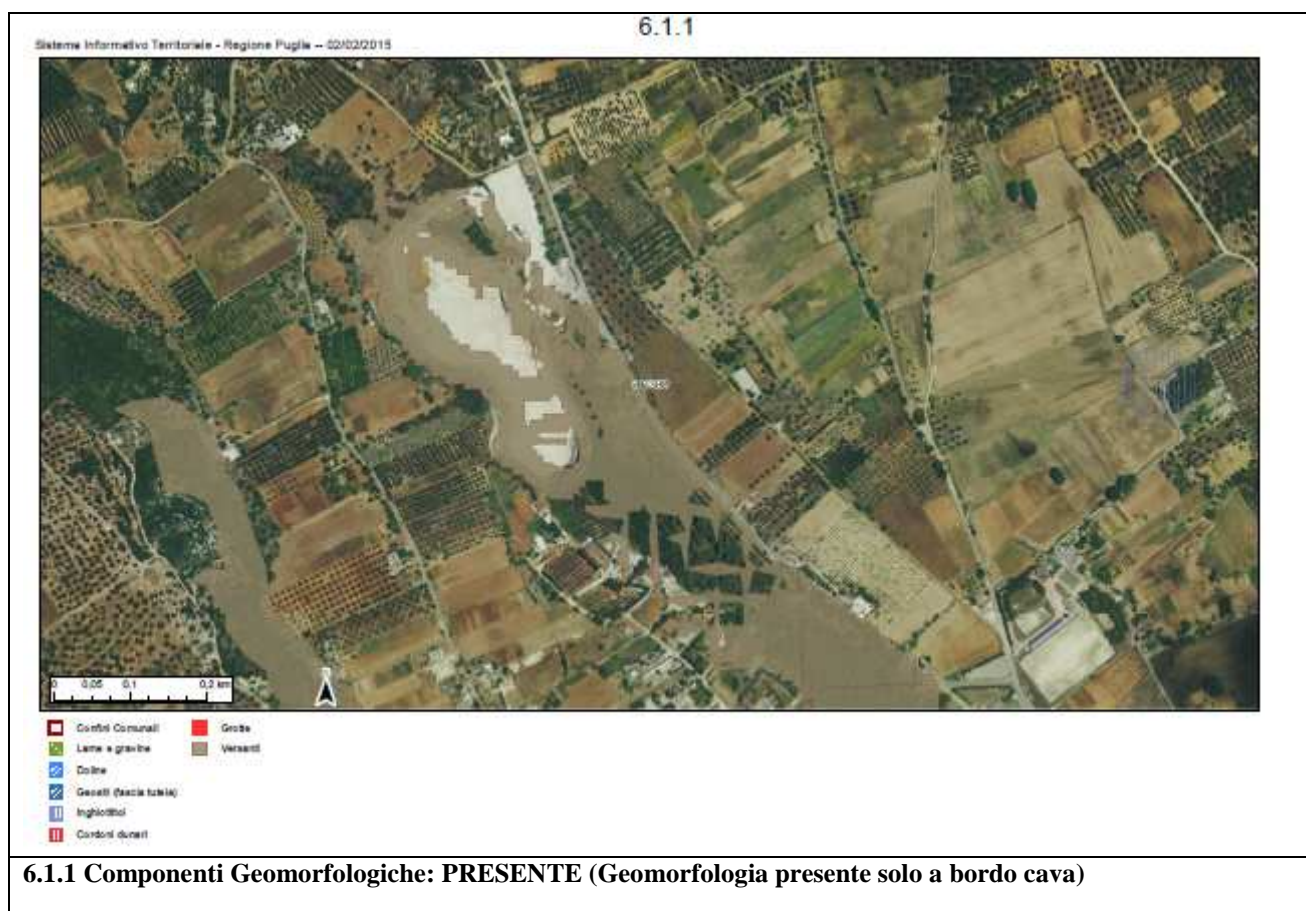
2. IL SISTEMA DELLE TUTELE CON RIFERIMENTO AL PPTR

Il PPTR adottato definisce inoltre, per ogni struttura i beni paesaggistici e le relative prescrizioni d'uso e gli ulteriori contesti paesaggistici con le relative misure di salvaguardia e utilizzazione.

Con riferimento ai beni paesaggistici, come individuati dal comma 2 dell'art. 38 delle NTA del PPTR adottato, ogni modificazione dello stato dei luoghi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

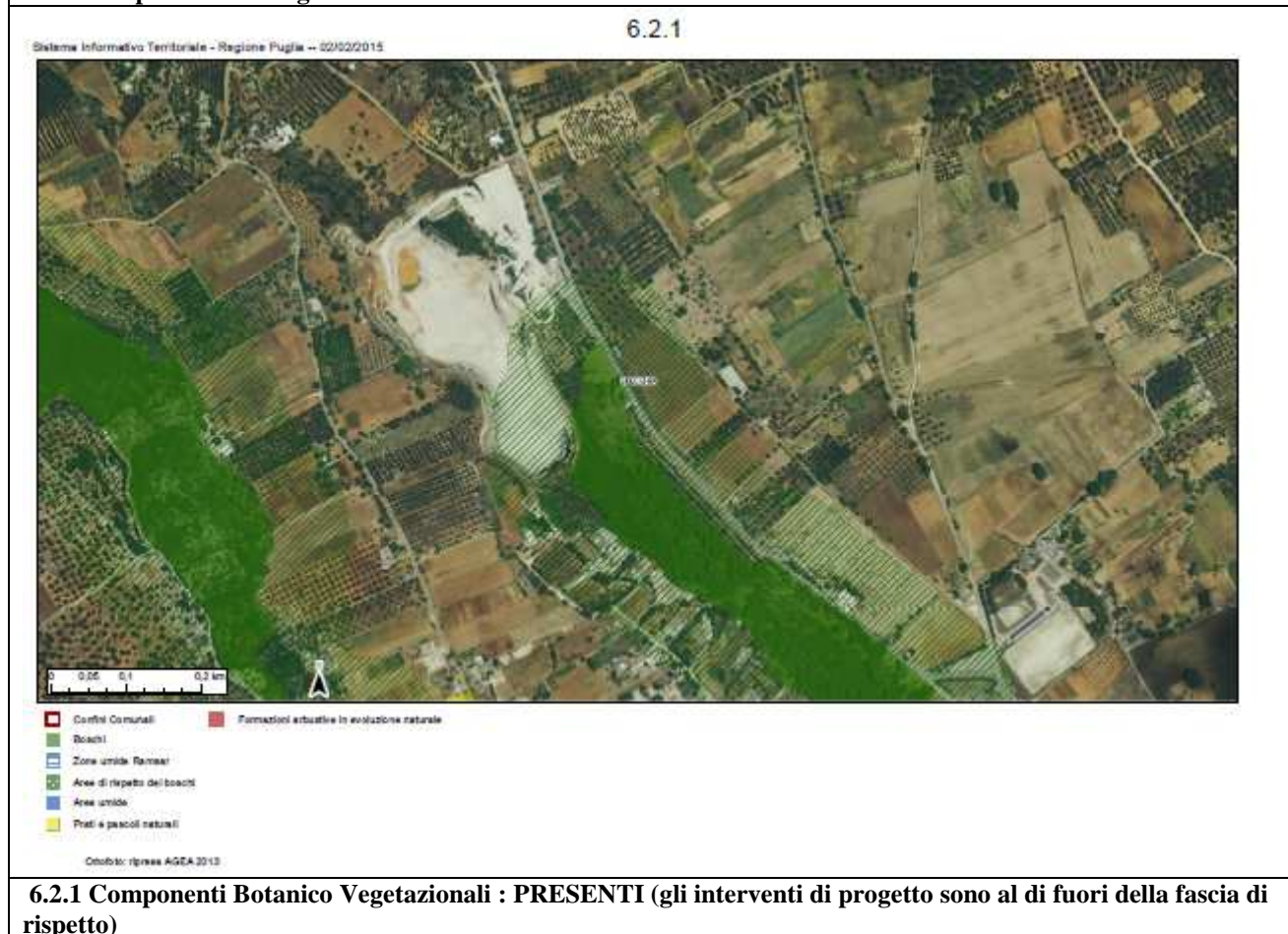
Con riferimento agli ulteriori contesti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 38 delle NTA, ogni piano, progetto o intervento, solo dopo l'approvazione del PPTR, sarà subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89, comma 1, lettera b).

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, nella figura seguente si riporta il sistema delle tutele per l'area interessata.





6.1.2 Componenti Idrologiche: ASSENTE

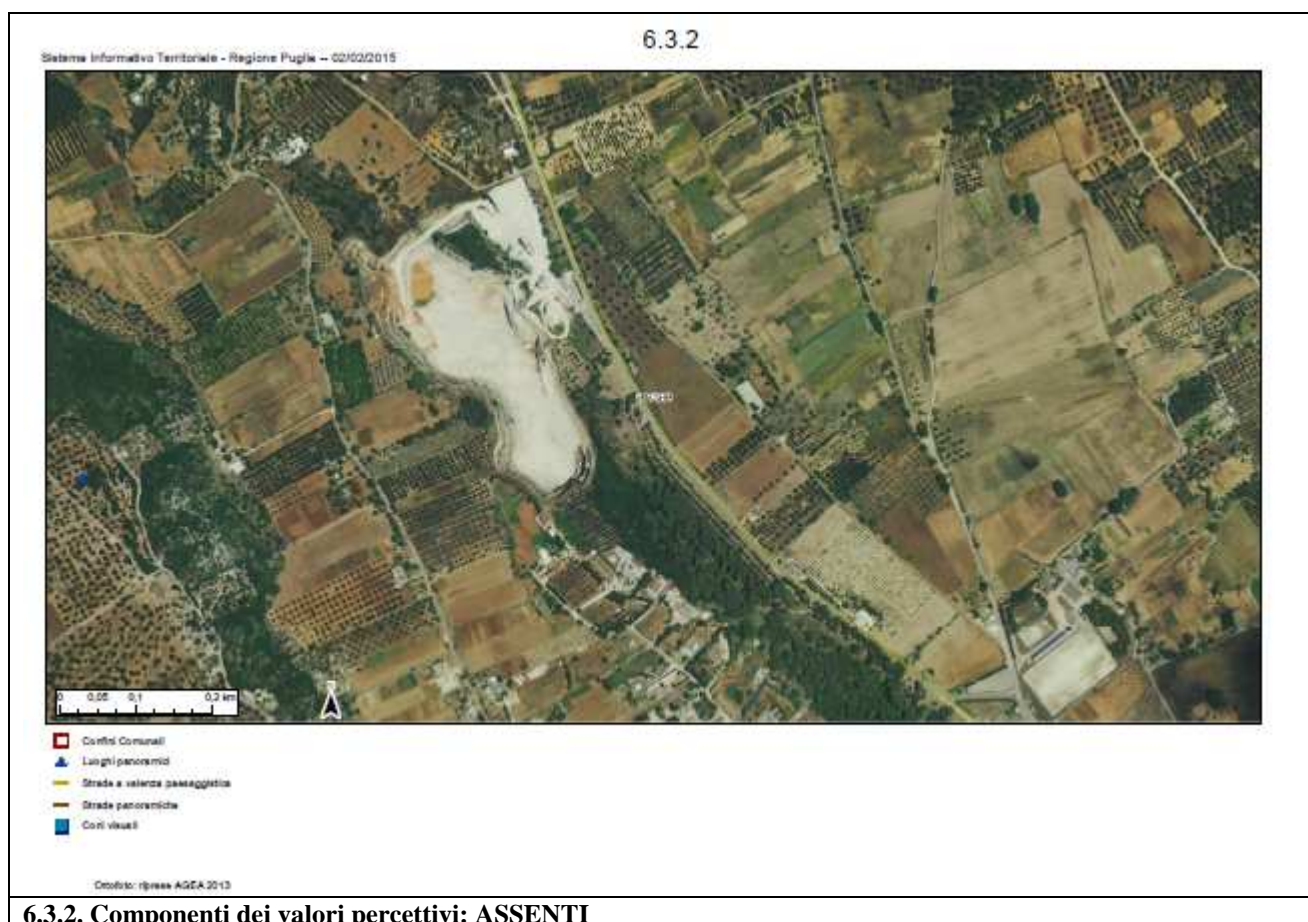




6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: ASSENTI



6.3.1 Componenti Culturali ed Insediative: ASSENTI



6.3.2. Componenti dei valori percettivi: ASSENTI

CON RIFERIMENTO AL SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR SI EVINCE CHE:

Struttura idrogeomorfologica: <ul style="list-style-type: none"> - componenti geomorfologiche - componenti idrologiche 	PRESENTI (VEDI NOTA) ASSENTI
Struttura ecosistemica e ambientale: <ul style="list-style-type: none"> - componenti botanico vegetazionali - componenti delle aree protette e dei siti naturalistici 	PRESENTI (VEDI NOTA) ASSENTI
Struttura antropica e storico culturale: <ul style="list-style-type: none"> - componenti culturali e insediative - componenti dei valori percettivi 	ASSENTI ASSENTI

3. VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PPTR ADOTTATO:

Tutto quanto sopra premesso, in considerazione dello stato dei luoghi, del contesto paesaggistico-ambientale di riferimento, in relazione alla natura dell'opera realizzata, SI ATTESTA che quanto proposto non costituisce alterazione dei valori paesaggistici e ambientali del sito interessato, è in sintonia con gli "indirizzi", le "direttive", le "prescrizioni" di tutela e le "misure di salvaguardia" del PPTR adottato con Deliberazione di G.R. n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, modificato e corretto con Deliberazione di G.R. n. 2022 del 29-10-2013 pubblicata sul B.U.R.P. n. 145 del 06.11.2013 nel "TITOLO VIII NORME DI SALVAGUARDIA, TRANSITORIE E FINALI".

I Progettisti