

COMUNE DI TRICASE

PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO DI UN COMPLESSO TURISTICO- RICETTIVO DA DESTINARE AD ALBERGO

Intervento comportante variante al vigente P.d.F. - Richiesta attivazione procedura di cui
al D.P.R. 160/2010

Sito: Via Carlo Alberto DALLA CHIESA 73039 Tricase (LE);

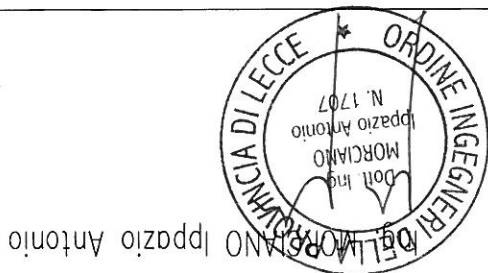
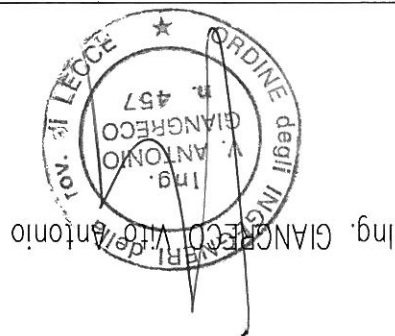
Proprietà: "QUATTRO EMME.L. S.R.L." con sede in via Armando PEROTTI,12 - 73039 TRICASE (LE)

Rappresentante Legale: Sig. PANICO Mario nato a Tricase il 04/01/1961 ed ivi

residente alla via A. PEROTTI,12

ELABORATO	Nº4	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA INTERESSATA SUGLI ELABORATI DEL PUTT/P E RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
-----------	-----	--

I PROGETTISTI



DATA: APRILE 2012

IL LEGALE RAPPRESENTANTE: PANICO MARIO

QUATTRO EMME.L. SRL
Sede Legale: Via Perotti n° 12
73039 Tricase (LE)
C.F. e P. IVA 03858030756

RELAZIONE SULLA COMPATIBILITA' DEL PROGETTO ALLE PRESCRIZIONI DEL PUTT./P DELLA REGIONE PUGLIA

1. Premessa

La proposta progettuale oggetto della presente relazione riguarda la costruzione di un complesso turistico – ricettivo da destinare ad albergo nel Comune di Tricase e precisamente nell'area ubicata lungo la strada Comunale C.A. Dalla Chiesa angolo Strada Provinciale n°335 (vedi elaborato n°6 – Planimetria Generale 1:500).

L'intervento è proposto dalla Società "QUATTRO EMMEL. S.R.L.", con sede in Tricase alla via A. Perotti n° 12 il cui legale rappresentante è il Signor Panico Mario, nato a Tricase il 04/01/1961 ed ivi residente alla via A. Perotti n°12.

L'intervento è finalizzato a soddisfare il bisogno della Società predetta, con la proposta di realizzare un complesso Turistico - Ricettivo nel Basso Salento nel Comune di Tricase, zona ormai confermata a vocazione turistica, complesso che possa essere il più adeguato possibile alla esigenze dei turisti ma soprattutto compatibile con il paesaggio – ambiente circostante.

Di tutto ciò si è tenuto conto nella proposta progettuale adottando una soluzione architettonica che possa inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico dei luoghi, soluzione che è stata indirizzata verso la costruzione di una struttura ricettiva di media grandezza della capienza di 60 posti letto con annesso ristorante e servizi generali.

Tale complesso sarà ubicato su di un'area, già di proprietà della Società proponente, della superficie di mq.6859, distinta in C.T. nel Comune di Tricase al Foglio 44 particelle 166 e 167, rispettivamente della superficie di mq.3563 e mq.3296, situate a circa 500 metri dalla agglomeration urbano di Tricase e a circa Km. 2,5 dalla Marina di Tricase Porto.

A tal fine, avvalendosi delle disposizioni legislative in materia di realizzazione di impianti produttivi a destinazione turistica, è stata richiesta l'attivazione della procedura di cui al D.P.R.

160/2010, presentando apposito progetto al Comune di Tricase, dal momento che lo strumento urbanistico del Comune predetto è caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi di tipo turistico (vedi elaborato 2- Condizioni di ammissibilità del progetto).

Allo stato il sito paesaggisticamente risulta contraddistinto da aree agricole coltivate prevalentemente a seminativo e per la restante parte ad oliveto con piante di media altezza e non di pregio, con spazi scanditi dalla presenza di muretti a secco di pietra calcarea su tutti i confini con i fondi confinanti e sulla S.P. n° 335; il fronte prospettante sulla via Comunale C.A. DALLA CHIESA risulta privo di muro di recinzione (vedi elaborato n°5 – Stato di fatto e documentazione fotografica).

Il sito è collocato, quindi, in un'area pianeggiante non tanto distante dall'agglomerato urbano, servita da viabilità è dotata di rete elettrica nelle adiacenze.

Il sito d'intervento risulta sottoposto a tutela paesaggistica ex D.lgs. 490/ 1990; non risultano interessate emergenze e/o ambiti territoriali distinti individuati dalla recente pianificazione regionale in materia di beni paesaggistici (PUTT/PAESAGGIO).

Il sito risulta invece ricadere nell'ambito di un' area perimetrata dal citato PUTT/P come ambito territoriale esteso di "valore C".

La presente relazione è finalizzata ad illustrare le peculiarità paesaggistiche strutturanti il territorio interessato ed a definire un modello progettuale d'intervento compatibile con la qualificazione paesaggistica del sito così come previsto dalle specifiche norme del PUTT/P.

2. RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON LO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE

URBANISTICA TERRITORIALE TEMATICA DELLA REGIONE PUGLIA
(P.U.T.T./PAESAGGIO).

Per quanto attiene al rapporto tra il programma costruttivo in parola e gli strumenti di pianificazione territoriale, va evidenziato che per la Regione Puglia risulta in vigore il Piano Urbanistico

Territoriale per il paesaggio (PUTT/P), definitivamente approvato con delibera G.R. n°1748 del 15/12/2000.

Con riferimento all'aspetto normativo il P.U.T.T./Paesaggio si configura come Piano Urbanistico Territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, come previsto dall'art. 149 ex D.lgs n°490/99 e risponde ai contenuti di cui alle lettere c)-d) dell'art. 4 della L.R. n° 56/80 nonché alle procedure di cui all'art. 8 della stessa legge regionale.

Va specificato innanzitutto che l'impianto normativo del P.U.T.T./Paesaggio che disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in funzione degli obiettivi generali e specifici di salvaguardia e valorizzazione paesistica, di cui al titolo II "ambiti territoriali estesi" ed a titolo III "ambiti territoriali distinti", non trova applicazione all'interno dei cosiddetti "territori costruiti" come definiti dall'art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio; né le norme delle norme di pianificazione urbanistica territoriale tematica regionale trovano applicazione negli "ambiti estesi di valore normale E" dove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico.

Con riferimento poi all'aspetto metodologico-redazionale il P.U.T.T./Paesaggio ha proceduto innanzitutto alla individuazione degli elementi strutturanti il territorio che si articolano nei sottosistemi e relative componenti paesistico-ambientali di riconosciuto valore che identificano peculiarità di tutela.

A seguito di detta individuazione il P.U.T.T./Paesaggio ha suddiviso e perimetrato il territorio regionale nei sistemi delle aree omogenee per i caratteri costitutivi fondamentali delle strutture paesistiche quali:

- il sistema delle aree omogenee per l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico;
- il sistema delle aree omogenee per la copertura botanico-vegetazionale e colturale e del contesto faunistico attuale e potenziale che queste determinano;
- il sistema delle aree omogenee per i caratteri della classificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Il P.U.T.T./Paesaggio, con riferimento al livello dei valori paesaggistici individuati a seguito della fase di analisi, ha proceduto altresì alla perimetrazione per aree omogenee dei così detti "ambiti territoriali estesi" assoggettati, dell'apparato normativo del Piano a tutela diretta dei valori paesistici ivi identificati.

Stabilisce altresì, in funzione del diverso valore paesistico-ambientale attribuito agli ambiti territoriali identificati, un maggiore e/o minore grado di trasformabilità dell'attuale assetto paesaggistico fino all'introduzione del divieto assoluto di ogni trasformazione per quei casi in cui risultano direttamente coinvolti specifici beni di riconosciuto interesse, identificati come "ambiti territoriali distinti" ovvero emergenze e/o componenti ed insiemi che costituiscono gli elementi caratterizzanti e strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio).

Laddove la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico viene reputata possibile, la stessa è comunque disciplinata dall'apparato normativo dello stesso P.U.T.T./Paesaggio che oltre a procedere alle definizioni delle stesse peculiarità paesaggistiche individuate nella fase di analisi, fissa altresì, un primo livello di tutela, rappresentato dagli "indirizzi di tutela", collegati agli ambiti territoriali estesi, e le "direttive di tutela", collegate agli ambiti territoriali distinti, quale 2° livello di tutela, nonché le "prescrizioni di base" (terzo livello di tutela) quest'ultime direttamente ed immediatamente vincolanti in quanto prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione (dette prescrizioni di base devono pertanto essere necessariamente osservate da tutti gli operatori privati e pubblici come livello minimo di tutela).

Il P.U.T.T./Paesaggio, inoltre, sulla scorta del quadro conoscitivo della realtà paesaggistiche territoriali, ha definito i "tipi di paesaggio pugliesi" articolati anche nei relativi sottotipi.

Con riferimento all'ambito oggetto dell'intervento si segnala che esso non risulta appartenere a nessuna delle aree, da sottoporre a progettazione paesaggistica di dettaglio, così definite.

Con specifico riferimento poi ai contenuti normativi del Piano si evidenzia che l'area d'intervento, in quanto non ricadente nei cosiddetti "territori costruiti" come definiti dall'art. 1.03 punto 5 dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio, risulta assoggettata al regime di tutela paesaggistica dal citato Piano Urbanistico Territoriale Tematico (indirizzi di tutela) che ne disciplina la trasformazione dell'attuale assetto in quanto la stessa area risulta ricadere nel perimetro classificato come "ambito di valore distinguibile C" (cfr tav. PUTT).

Infatti i PUTT/Paesaggio, sulla base della destinazione operata, ha individuato ambiti di differente valore paesaggistico così rilevati:

- ambito di valore eccezionale "A"
- ambito di valore rilevante "B"
- ambito di valore distinguibile "C"
- ambito di valore relativo "D"
- ambito di valore normale "E"

In tali ambiti ad esclusione di quello di valore normale "E", laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico, la salvaguardia e la valorizzazione paesaggistica viene normativamente perseguita attraverso l'applicazione degli indirizzi di tutela art. 2.02 delle N.T.A. del piano.

Nel caso in esame, come in precedenza detto, risulta interessato l'ambito territoriale esteso di valore "C" assoggettato alla specifica normativa punto 1.3 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, che prevede: "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica".

La predetta normativa ammette dunque la trasformazione del territorio vincolandola tuttavia alla verifica della sua compatibilità con la qualificazione paesaggistica del sito in particolare e del territorio di riferimento in generale.

Il progetto in esame si colloca in un sito che, come innanzi specificato, non presenta particolari emergenze paesaggistiche, risulta interessare una zona a ridosso del tessuto edificato, dove si riconoscono i segni che hanno in qualche misura compromesso i caratteri di ruralità delle aree, ed adotta soluzioni che tendono a conservare i residui segni paesaggistici ancora presenti, quali i muretti a secco, e a riqualificare nel complesso l'area d'intervento.

GENERALE VIGENTE

3. RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Nel condurre l'analisi paesaggistica è stata analizzata la pianificazione urbanistica del Comune di Tricase al fine di accertare i rapporti del progetto con le linee degli strumenti pianificatori comunali. Allo stato risulta operante il P. di F. e l'area d'intervento risulta rientrare nell'ambito di zone classificate agricole dal predetto strumento urbanistico. La realizzazione di un insediamento progetto nel sistema paesaggistico interessato.

In relazione a ciò il progetto in esame ha tenuto conto delle prescrizioni normative fissate con gli "Indirizzi di tutela" per Ambito Territoriale Esteso "C" ai fini di un armonico inserimento del tematismi PUTT/P).

non sono emerse, per l'area d'interesse e nello spazio fisico di contesto, interferenze con le singole categorie di beni innanzi descritte e censite negli appositi elenchi allegati al P.U.T.T./P. (cfr tav. - assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico - stratificazione storica dell'organizzazione insediativa;

- copertura botanico vegetazionale colturale e presenza faunistica;

Infatti dall'analisi delle componenti paesaggistiche sintetizzate nei tre sistemi così distinti:

applicazione le più restrittive *direttive di tutela* di cui all'impianto normativo del Piano. paesaggistici specifici, individuati come: *Ambiti Territoriali distinti*, per i quali trovano Quanto sopra affermato risulta sostenuto dal fatto che l'area d'intervento non risulta interessare beni

turistico, come nel caso in esame, necessita pertanto di una puntuale variante urbanistica, per risultare coerente con la programmazione urbanistica comunale.

Per tale aspetto pertanto il progetto fa ricorso all'attivazione della procedura di cui al D.P.R. 160/2010 che consente le varianti urbanistiche per la realizzazione di insediamenti turistici.

La felice collocazione dell'area, in un contesto territoriale contraddistinto da un'edificazione isolata a poca distanza dall'abitato di Tricase e dalla Marina di Tricase Porto, concorre a rendere idonea l'area prescelta allo scopo potendo disporre di un'area ben servita da pubblica viabilità e dalla rete elettrica nelle adiacenze.

Tale situazione identifica un territorio che sempre più nel tempo ha perso la qualificazione di territorio rurale e rende praticabile ai fini urbanistici il cambio di destinazione del sito, senza determinare scompensi con la destinazione agricola delle aree adiacenti.

L'intervento poi prevede il reperimento di standards pubblici da cedere al Comune in misura fissata dall'art. 5 del D.M. 1444/68, che concorrono a non produrre squilibri nel dimensionamento delle aree a servizi previsti dal vigente P.d.F..

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'impostazione progettuale dell'insediamento turistico è stata dettata dalla opportunità di realizzare un intervento che, per scelta dei materiali e soluzione architettonica, possa inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico dei luoghi, riproponendo i segni del paesaggio agrario, ivi identificati nei muretti a secco che delimitano i campi, con la presenza di vegetazione ad oliveto.

V'è da dire preliminarmente che l'area scelta, come anzidetto, risulta collocata in prossimità di alcune reti principali di urbanizzazione primaria (rete elettrica) e di viabilità; pertanto sono richieste le opere di completamento dei servizi esistenti (acqua e fognatura); tali necessarie ulteriori opere infrastrutturali non saranno di alcun impatto sulla componente paesaggio.

Si rileva l'assenza della rete idrica e fognante, a cui si sovrappone con i normali sistemi di approvvigionamento e smaltimento autonomo, in linea con le disposizioni vigenti in materia, in

considerazione del fatto che l'insediamento turistico non produce reflui di processo, che invece richiederebbero più sofisticati impianti di smaltimento; gli unici reflui prodotti sono rappresentati da quelli di tipo domestico.

Il progetto risulta contraddistinto dai seguenti dati:

A) superficie area: mq. 6859;

B) superficie coperta: mq. 1413,

C) rapporto di copertura: $1413 / 6859 = 20\%$

D) superficie di pavimento (dei due piani): mq. 2080,

E) altezza zona camere: $H=8\text{ml}$ – altezza zona servizi generali: $H=10\text{ ml}$

F) volume complessivo: mc. 11280;

G) area a standards (D.M. n°1444/68 art. 5): $0,80 * \text{mq. } 2080 = \text{mq. } 1665;$

H) parcheggio L. $122/89 : 11280 * 0,1 = \text{mq. } 1128$

I) distanza dalla strada comunale = ml. 20;

L) distanza dai confini = ml. 10

La soluzione architettonica adottata è costituita da forme lineari e di altezze contenute, in armonia con quelle che contraddistinguono l'edilizia in queste zone immediatamente vicine all'agglomerato urbano.

Le finiture esterne saranno particolarmente curate; le pareti esterne intonacate saranno pitturate con colori chiari con l'inserimento di alcuni elementi in pietra leccese (spigoli del fabbricato) e con delle cornici della stessa materia lungo la linea di coronamento dello stesso.

In conclusione si ripropone, con la soluzione architettonica adottata, la tendenza cromatica del contesto edificato che ivi si rinviene. Gli infissi in legno saranno anch'essi di tonalità adeguata al cromatismo dell'insieme.

Al fine di perseguire una equilibrata ed integrata programmazione edificatoria il progetto prevede la delimitazione dell'area con muretti a secco in pietra calcarea sul fronte prospettante la via

comunale e sui confini laterali a completamento della recinzione di tutto il complesso (vedi elaborato n°9 – viste d'insieme).

Per rendere più compiuto l'inserimento dell'intervento in progetto, verranno messe a dimora nelle aree libere di pertinenza tutte quelle essenze autoctone sempreverdi che caratterizzano la vegetazione dei terreni di Tricase (piante di carrubo, alloro, melograni e qualche pianta di palma di adeguate dimensioni).

5. RAPPORTI CON IL P.U.T.T./P.

a) Aspetto geologico, geomorfologico e idrogeologico.

L'area d'intervento, sotto il profilo geologico, risulta appartenere alle calcareniti del Salento a grana medio grossolana di colore giallastro, di norma massiccia e porosa. Tali calcareniti sono buoni come terreni di fondazione se non sono interessati a fenomeni carsici o da inclusione da terra rossa; l'area oggetto dell'intervento non risulta interessata da tali fenomeni.

Tali caratteri non costituiscono singolarità geologiche oggetto di specifica tutela del P.U.T.T./P., sicché è possibile ritenere l'intervento compatibile con la caratterizzazione geologica del sito.

Nei confronti delle caratteristiche geomorfologiche è possibile asserire che l'intervento proposto si colloca in una zona pianeggiante, dominata dall'assenza di una circolazione idrica superficiale (per questo motivo non compresa nell'elenco della idrografia superficiale del P.U.T.T./P.), non interferisce col sistema idrografico locale e le acque meteoriche vengono smaltite nel sottosuolo calcareo. L'intervento non interessa, inoltre, lineamenti strutturali quali cigli di scarpate, scarpate, versanti e pianori.

Per tutto ciò è possibile oggettivamente ritenere l'insediamento compatibile con i caratteri geomorfologici e idrogeologici del territorio interessato.

Per quanto attiene l'idrogeologia del territorio, come in precedenza detto, la natura carsica dello stesso fa infiltrare le acque meteoriche nel sottosuolo attraverso le fratture presenti nel

massiccio carbonatico e vanno ad alimentare la falda idrica sotterranea che ha sede nei calcarei e che si rinviene a notevole profondità.

La notevole profondità di rinvenimento di detta falda concorre a definire l'intervento in progetto nei riguardi della risorsa idrica sotterranea che, quindi, non subirà alcun pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo.

b) Aspetti botanico-vegetazionali

L'area in oggetto, con riferimento ai caratteri botanico-vegetazionali, rientra nell'agrosistema dei coltivi abbandonati frammisti a seminativi, dove, a piccoli nuclei sparsi si rinvencono esemplari arborei di alberi da frutto (fico, mandorlo, ulivo e fico d'india).

In particolare il sito preordinato ad ospitare l'insediamento turistico in progetto risulta coltivato a seminativo in prevalenza e per la restante parte ad oliveto con piante di media grandezza assolutamente non di pregio; non si rilevano pertanto, nel sito d'intervento e nelle aree di contesto, ecosistemi di particolari valore scientifico e naturalistico, di riconosciuto interesse paesistico-ambientale da assoggettare a tutela (cfr. Tav. PUTT/P).

Dal confronto con l'apposita tavola dei "*Beni Naturalistici*" del PUTT/P si segnala che l'area d'intervento non risulta interessare coperture boschive, né risulta ricadere nell'ambito dell'area annessa a protezione della compagine boschiva, né ricade altresì in siti segnalati come biotopi e/o siti di interesse naturalistico.

Si deve pertanto oggettivamente ritenere compatibile la trasformazione del sito proposto con i caratteri botanico-vegetazionali ivi presenti, non risultando coinvolte particolari componenti vegetazionali assoggettate dal PUTT/P al regime di tutela.

c) Stratificazione storica dell'organizzazione insediativa

Nell'ambito di tale sistema così come articolato dal piano paesistico si valuterà la compatibilità

del programma costruttivo in parola con la specifica normativa dello strumento di pianificazione urbanistico territoriale tematico regionale, al fine di riscontrare eventuali interferenze e/o incompatibilità tra l'ubicazione dell'intervento in progetto e gli indirizzi, le direttive di tutela paesistica nonché le prescrizioni di base previste dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio applicabili al *sistema della stratificazione storica e dell'organizzazione insediativa*.

nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

L'area d'intervento non ricade in un ambito territoriale caratterizzato da un assetto insediativo storicamente consolidato reputato vulnerabile per tendenze, in atto o potenziali, di trasformazioni fisiche d'uso improprie.

L'area d'intervento non è altresì interessata dalla presenza di "beni architettonici extraurbani" ovvero da opere di architettura vincolate come beni culturali ai sensi del titolo I del D.L.vo n°490/1999, né da opere segnalate dal P.U.T.T./Paesaggio come manufatti esterni ai territori costruiti di rilevante interesse storico-architettonico paesaggistico meritevoli di tutela (castelli, torri e fortificazioni, complessi civili e religiosi, edifici religiosi ed edicole, masserie ed edifici rurali, ville extraurbane, ipogei della civiltà rupestre, edifici e manufatti di archeologia industriale).

La stessa area non risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Va precisato che l'area d'intervento, in quanto posizionata esternamente all'abitato di Tricase non rappresenta comunque un sito rientrante nel contesto di riferimento visuale e/o formale del centro storico, né di altre peculiarità paesistico ambientali tutelate dal P.U.T.T./P.

Nel sito d'intervento in considerazione della sua collocazione non si rilevano punti panoramici e/o strade panoramiche che sostengono ampi bacini visuali da cui si hanno le condizioni per percepire aspetti del contesto paesaggistico.

In considerazione di quanto in precedenza rilevato, ovvero della totale assenza sull'area d'intervento di particolari emergenze "storico-culturali" e/o di "ambiti distinti" risultano conseguentemente ininfluenti le relative direttive di tutela nonché le prescrizioni di base fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio, applicabili solo in presenza di Beni di riconosciuto interesse individuati come Ambiti Territoriali Distinti.

Dette emergenze e/o ambiti territoriali distinti, in quanto non presenti sull'area d'intervento, non risultano pertanto interferire o condizionare (direttamente e/o indirettamente) l'esecuzione stessa del programma costruttivo in progetto.

d) paesaggio agrario

Oltre alle emergenze strutturanti il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, il P.U.T.T./Paesaggio riconosce altre componenti paesaggistiche minori di tipo antropico e naturale che concorrono a configurare l'assetto del cosiddetto "*Paesaggio agrario*". Il P.U.T.T./Paesaggio riconosce come "Paesaggio Agrario" d'interesse storico-Culturale sia quello dei siti ove permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (usi civici), insediativa (edificazione, infrastrutturazione) e delle tecniche di conduzione agricola, sia quello dei siti che costituiscono il contesto di riferimento visuale e formale dei centri storici (centri collinari e/o di versante, centri sul mare).

Contribuiscono altresì alla configurazione del paesaggio agrario anche i cosiddetti "beni diffusi" della componente botanico-vegetazionale che il P.U.T.T. riconosce come beni di notevole significato paesaggistico degni di tutela (art.3.14 N.T.A.).

In particolare il P.U.T.T./Paesaggio individua quali beni diffusi le seguenti fattispecie:

1) piante sparse isolate o a gruppi, di rilevante importanza per età, dimensione, significato

scientifico, testimonianza storica;

2) alberature stradali e poderali;

3) pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali.

L'ambito d'intervento identifica per i descritti caratteri un'area periurbana coltivata aseminatorio ed oliveto (cfr documentazione fotografica), inserita in un contesto paesaggistico di tipo rurale con terreni delimitati da muretti a secco con alberature prive di importanza naturalistica, per età, dimensione e significato scientifico, dove tuttavia non mancano i segni dell'antropizzazione costituiti da insediamenti sparsi e dai servizi connessi (rete viaria e qualche opera di urbanizzazione).

Tali elementi distintivi dell'agro di riferimento rappresentano tipici aspetti presenti in maniera diffusa nel territorio di Tricase, che pur configurando il noto paesaggio agrario del basso Salento, non costituiscono tuttavia elementi di particolare pregio, da richiedere l'applicazione di un regime vincolistico.

Il progetto in ogni caso ha considerato il contesto agrario di riferimento ed adottato soluzioni tese al mantenimento e alla riproposizione degli elementi tipici del paesaggio agrario interessato, quali le recinzioni con muretti a secco, le pareti esterne intonacate pitturate con colori chiari, l'inserimento di alcuni elementi in pietra leccese la cui colorazione giallo paglierino bene si adatta al paesaggio ambiente di riferimento, la piantumazione nelle aree libere di specie arboree autoctone sempreverdi di tipo locale e le pavimentazioni esterne di pietra calcarea.

Inoltre, essendo l'area di sedime dell'impianto turistico incolta da parecchio tempo e in certe parti compromessa dalla presenza di materiale inerte, (cfr. documentazione fotografica), l'utilizzo dell'area a scopo turistico, sia pure attraverso la sua trasformazione, rappresenta un'occasione di utilizzo di un bene e consegue nel contempo una riqualificazione del sito.

Quanto sopra contribuirà a rendere meno significativa la modificazione dell'attuale

configurazione paesaggistica dei luoghi ovvero anche la trasformazione dell'attuale paesaggio agrario e risulterà ancora compatibile con la salvaguardia delle peculiarità paesistico-ambientali per l'Ambito Territoriale Esteso "C" interessato.

e) condizioni visuali e percettive

Il sito d'intervento risulta posizionato in un contesto territoriale attraversato dalla Strada Provinciale n° 335 e dalla strada comunale C.A. DALLA CHIESA, esterne al centro abitato di Tricase, che rappresentano gli unici luoghi, in questa porzione di territorio, di maggiore fruizione visiva.

Questa parte di territorio ha un profilo ondulato con minime differenze di quote che non consentono di avere condizioni visuali per percepire ampi spazi panoramici del paesaggio. Esso si colloca peraltro a quote grossomodo prossime a quelle che mediamente si riscontrano lungo i predetti tratti viari, sicché dalle vedute posizionate lungo le direttrici viarie non si ha una "lettura d'insieme" molto estesa del contesto paesaggistico di tipo agreste in cui l'intervento ricade; tale contesto, comunque, già mostra i segni evidenti di una edificazione diffusa.

Pertanto le attuali condizioni visuali, tali da percepire a "vasta scala" aspetti significativi del contesto paesaggistico d'insieme, non risulteranno comunque significativamente modificate a seguito della realizzazione delle opere in progetto.

Solo l'impatto visivo a "scala ridotta" ovvero dai luoghi posizionati a distanza ravvicinata dall'area d'intervento (lungo la viabilità comunale d'accesso al lotto) risulterà ovviamente significativo ma non precluderà comunque la visuale di alcuna peculiarità paesistico-ambientale presente nell'intorno.

Per quanto attiene al rapporto tra il progetto, che prevede altezze contenute e gli utilizzi attuali dell'ambito territoriale in cui lo stesso va a collocarsi, non si rilevano contrasti significativi in quanto l'ambito è già caratterizzato dalla presenza di qualche edificazione e di qualche opera di urbanizzazione.

Pertanto, atteso il non rilevante grado di naturalezza presente nell'ambito d'intervento, non si prevedono interferenze significative dal punto di vista della percezione visiva ovvero alcuna modificazione significativa delle attuali caratteristiche del contesto paesaggistico dell'ambito d'intervento, né si rilevano incompatibilità visuali tra il progetto ed altre forme di utilizzo attuali e tendenziali.

L'intervento in progetto in quanto non posizionato su crinali e/o cigli di scarpata non andrà pertanto a realizzare alcun impatto rilevante nei confronti delle condizioni visuali e percettive d'insieme del contesto paesaggistico di riferimento.

Quale misura di mitigazione del contrasto e/o dell'impatto visivo delle opere (su scala ridotta) col contesto paesistico di riferimento, il progetto ha considerato comunque l'utilizzo dei muretti di recinzione in pietra a secco, lungo le strade predette (in analogia formale e materica a quelli già esistenti nel contesto paesistico di riferimento) nonché la piantumazione in generale con essenze arboree e/o arbustive della flora locale.

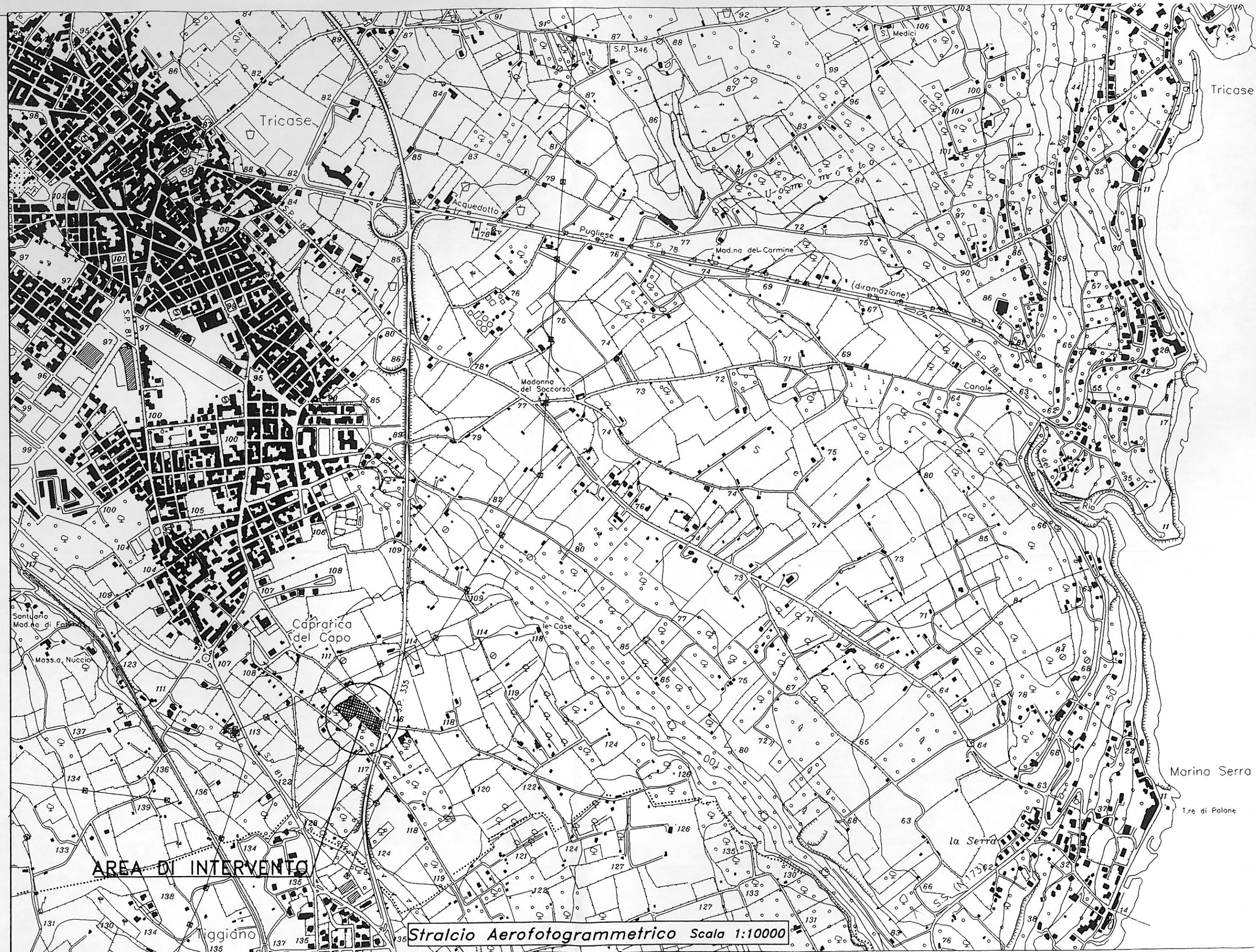
Questi accorgimenti adottati in progetto rappresentano misure di mitigazione al fine di perseguire un migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

6. CONCLUSIONI

L'area prescelta per la realizzazione dell'impianto turistico in progetto, come già ampiamente descritto, presenta condizioni paesistico-ambientali tali da non risultare interessata da beni *distinti*, individuati dal PUT/P, la cui specifica tutela ne impedirebbe in qualche misura la trasformazione. Nei confronti invece degli indirizzi di tutela, direttamente applicabili per la presenza dell'Ambito Territoriale Esteso di *valore distinguibile* "C", si ha ragione di ritenere che l'intervento, così come proposto, sia compatibile con la qualità del paesaggio e del suo uso sociale, al fine di promuoverne la salvaguardia e valorizzazione.

La localizzazione dell'insediamento turistico, così come ampiamente descritto nella presente, non interessa un contesto territoriale dotato di peculiarità paesaggistiche di particolare pregio.

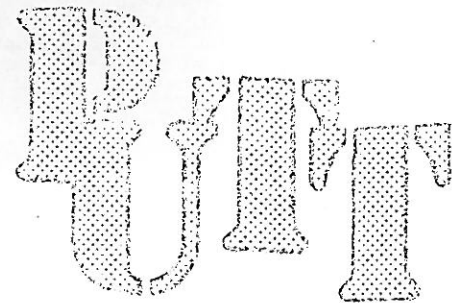
E' risultata infatti la struttura paesaggistica interessata, caratterizzata dalla presenza di sistemi insediativi sparsi, dovuti a modificazioni che evolvono per la vicinanza al tessuto edificato e il conseguenziale instaurarsi di servizi connessi alle attività umane (alcune reti di servizi, viabilità ecc.). Gli accorgimenti adottati dal progetto già descritti concorrono a ritenere compatibile l'intervento con i caratteri paesaggistici strutturanti il sito.



AREA DI INTERVENTO

Stralcio Aerofotogrammetrico Scala 1:10000

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Vincoli ex lege 1497

SERIE N. 1

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

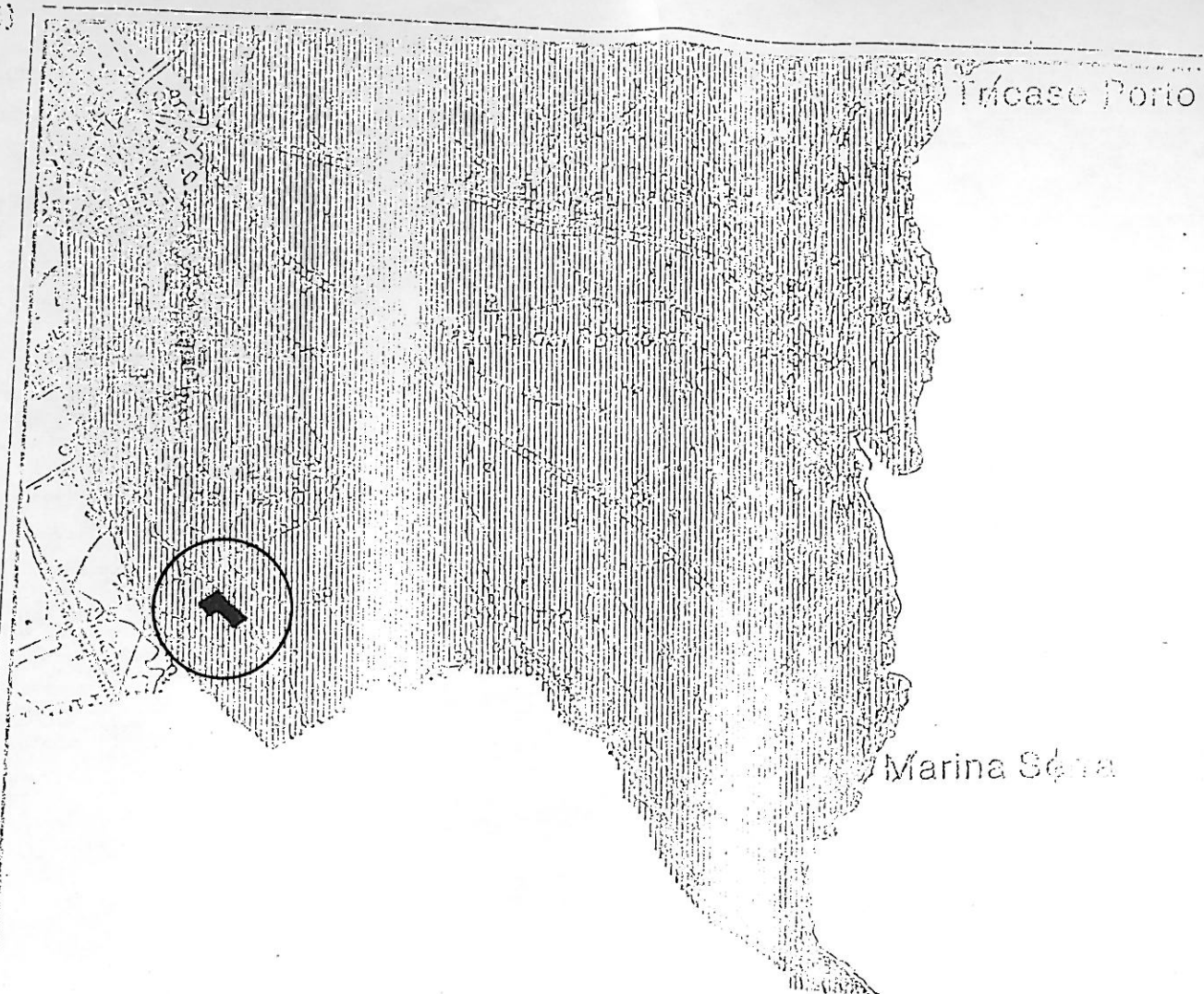


dicembre 1998

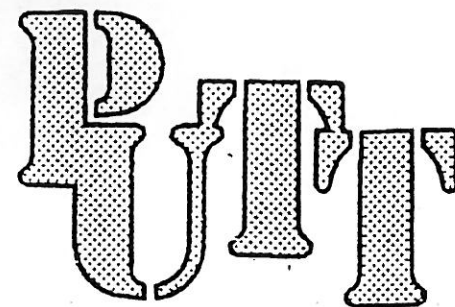
IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORGANO)



REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Decreti Galasso

SERIE N. 2

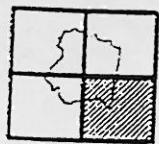
ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

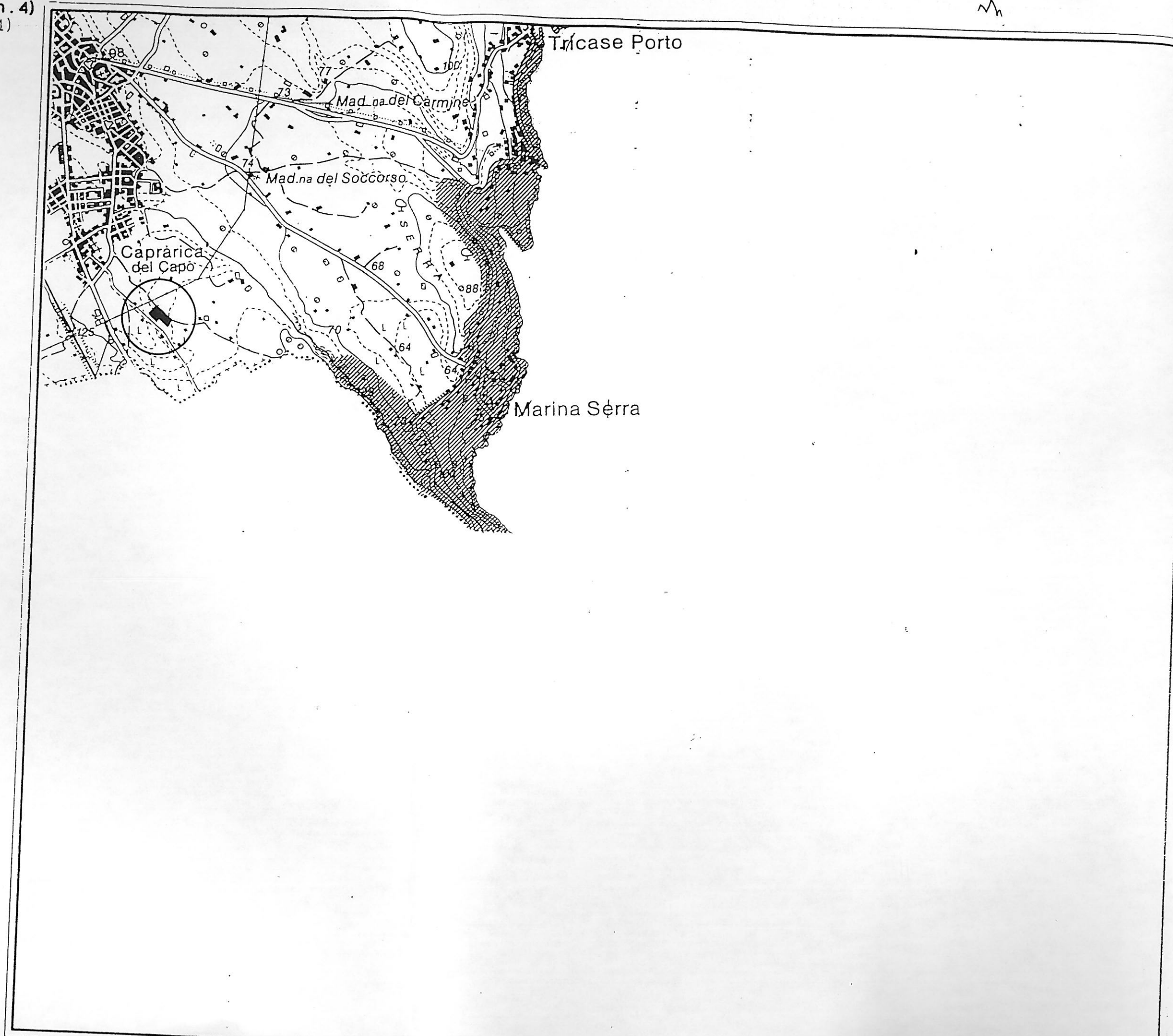
dicembre 1993



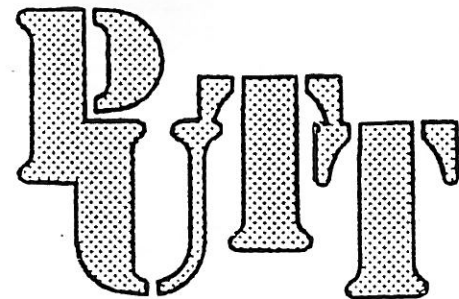
IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORIANDI)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)



REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Vincoli idrogeologici

SERIE N. 3

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

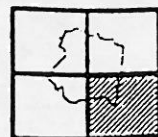
scala 1:25.000



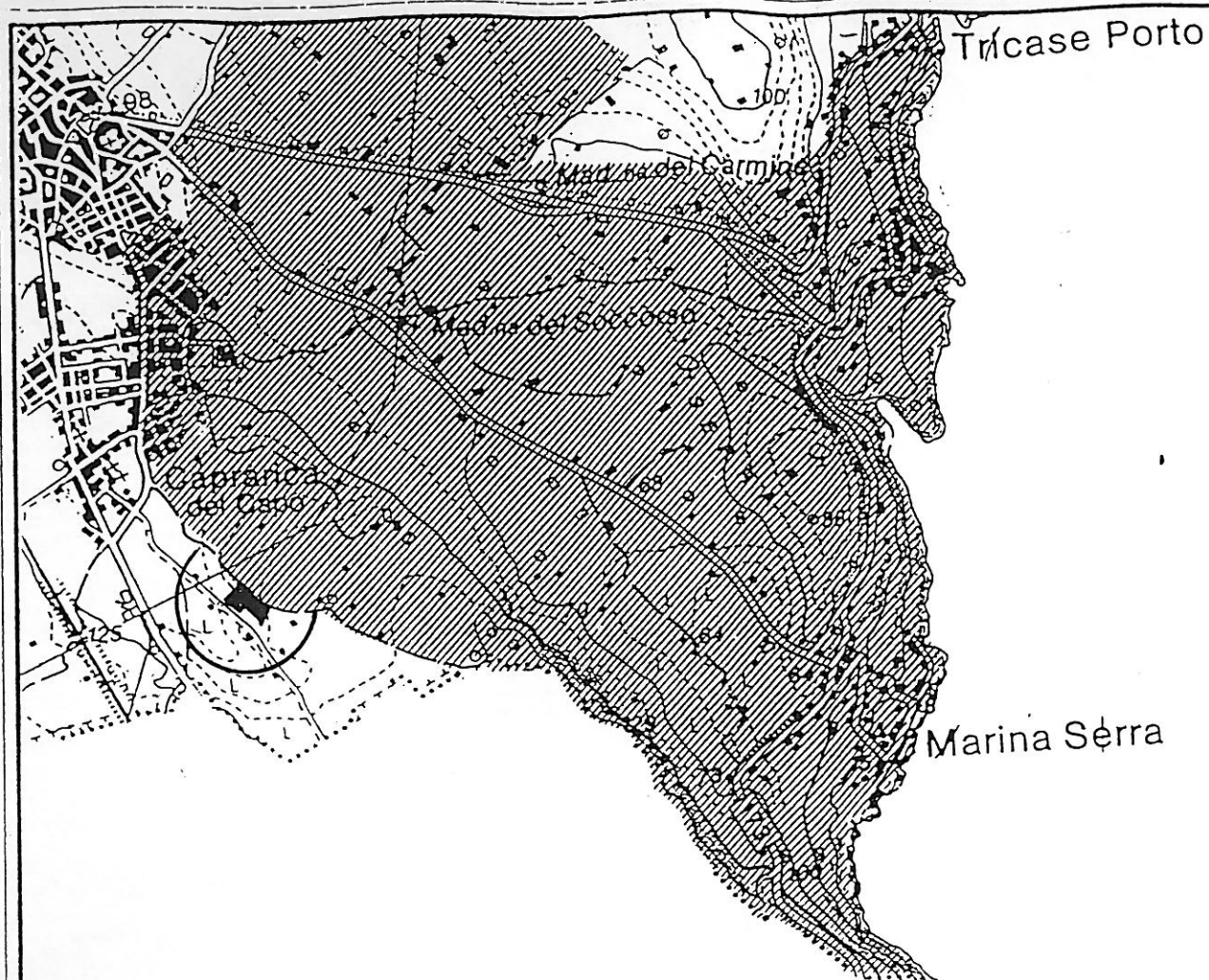
dicembre 1993

IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(DOTT. GIORDANO)

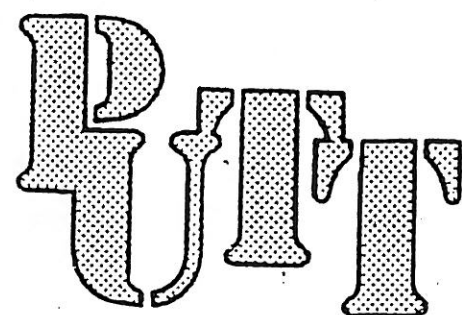
PROVINCIA DI LECCE (n. 4)
COMUNE DI TRICASE (n. 91)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
Dot. Ing. Nicola GIORDANO



REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

**Boschi - Macchia - Biotopi
Parchi**

SERIE N. 4

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

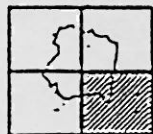
scala 1:25.000

dicembre 1993



IL DIRIGENTE
Ufficio Urbanistico Regionale

PROVINCIA DI LECCE (n.4)
COMUNE DI TRICASE (n.91)

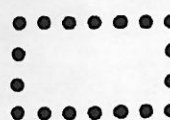


BENI NATURALISTICI

 BOSCHI (a)

 MACCHIE (b)

 PARCHI (c)

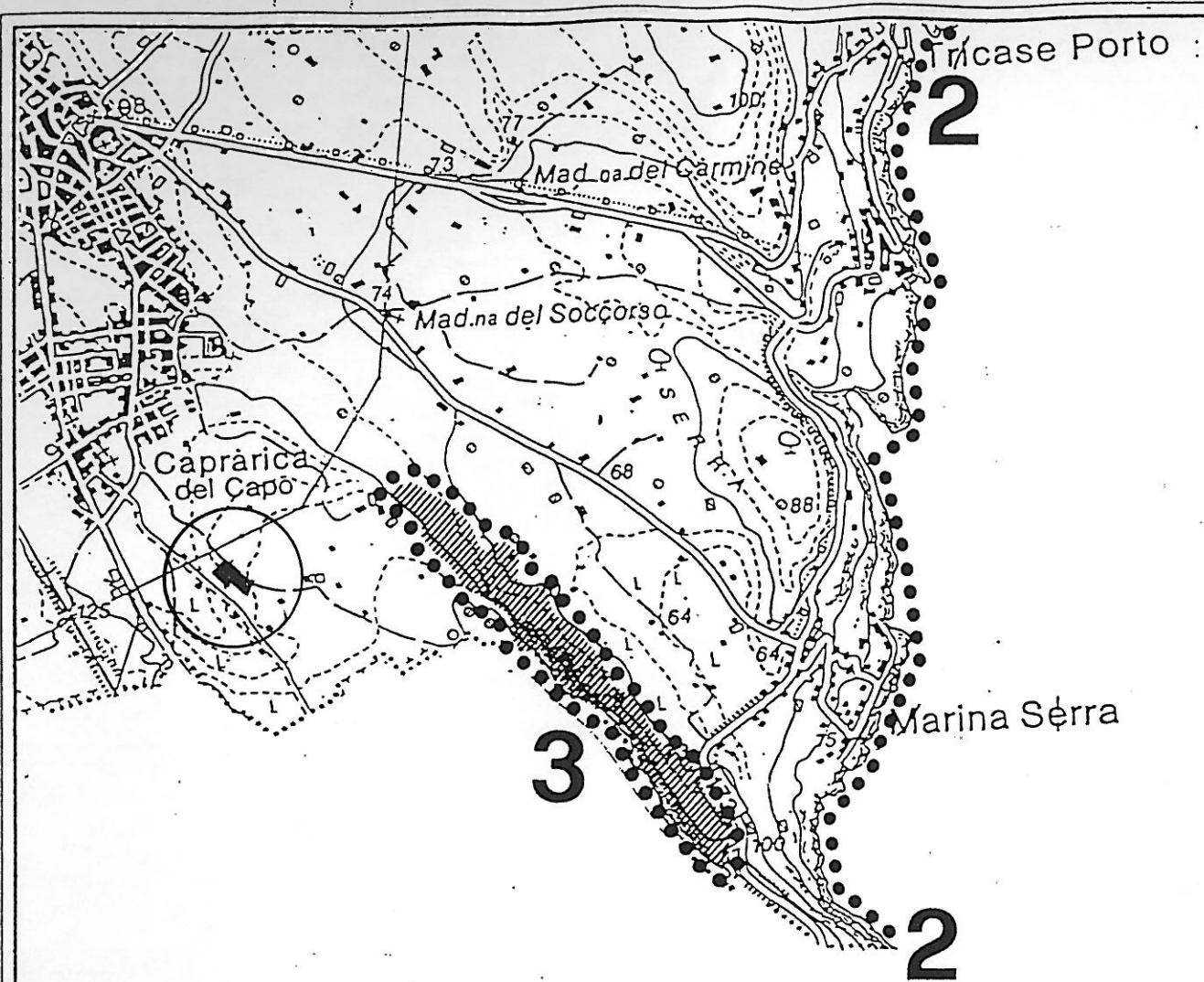
 BIOTOPO E/O SITO D'INTERESSE NATURALISTICO (d)

1- LAGO DI TRICASE: biocenosi interessanti
(individuazione incerta)

2- costa da OTRANTO a S.MARIA DI LEUCA: costa marina con invertebrati vavernicoli e flora di scogliera di grande importanza

3- Bosco di TRICASE: roverella, quercia spinosa, quercia val-lonea

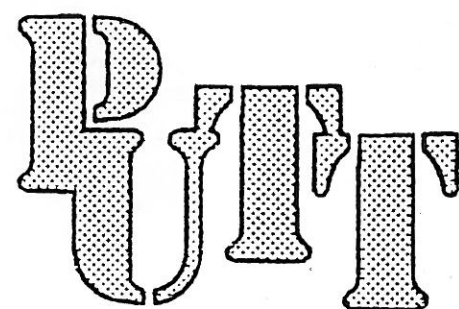
 AREE CONNESSE CON (a) (b) (c) (d)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GRIFFANTO)

10

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Catasto Delle Grotte

SERIE N. 4 bis

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

dicembre 1993



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico e Territoriale

PROVINCIA DI LECCE (n.4)
COMUNE DI TRICASE (n.91)

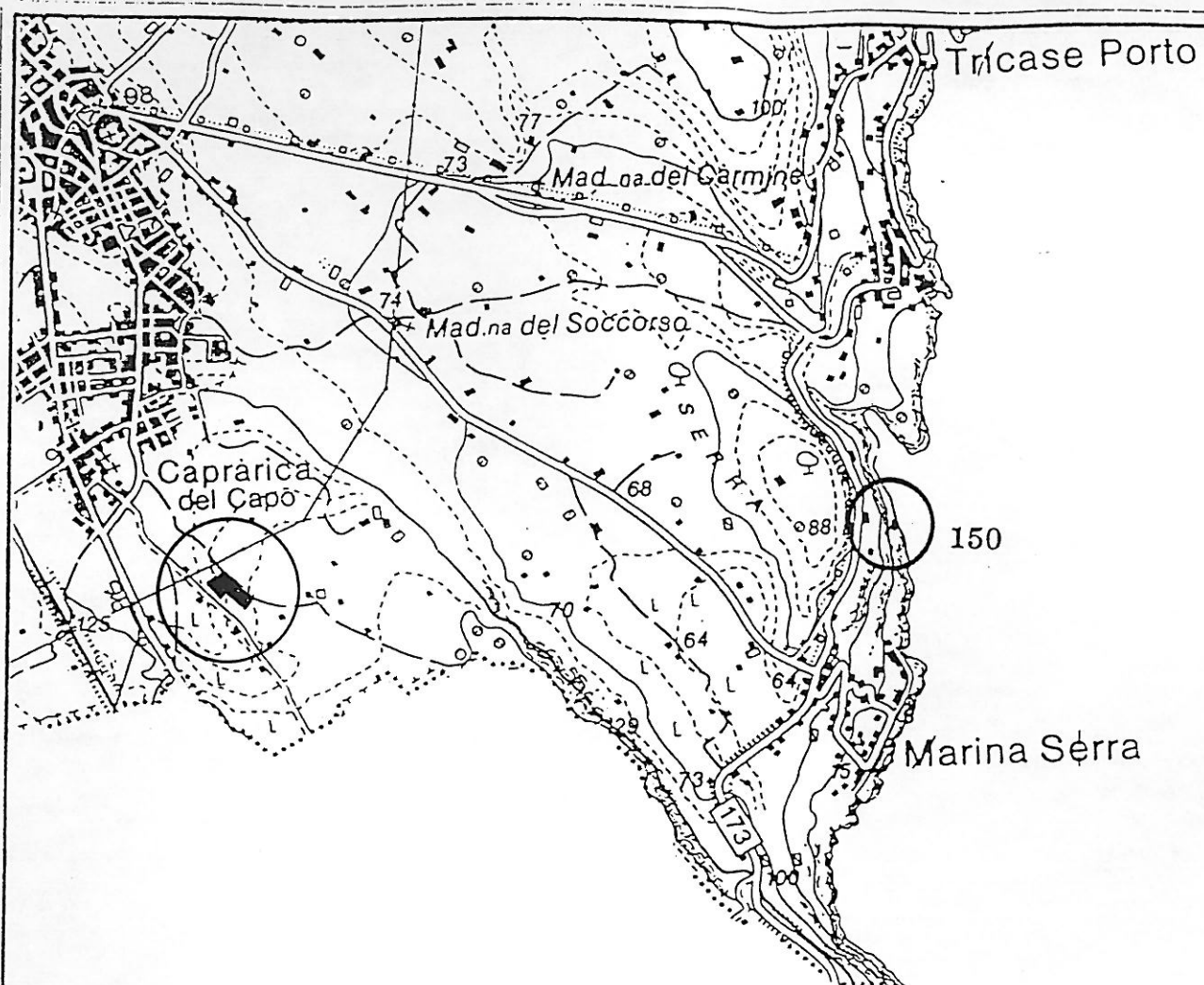


ELENCO GROTTES: LEGENDA

150 GROTTA MATRONA

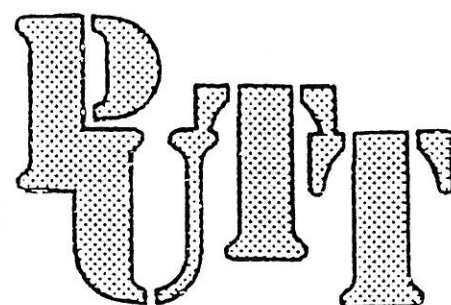


IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
Ing. GIORDANO



REGIONE PUGLIA

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

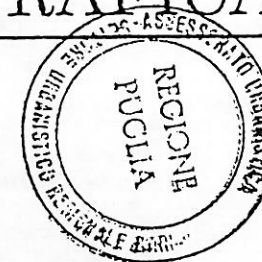
Vincoli e segnalazioni architettonici - archeologici

SERIE N. 5

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

dicembre 1993

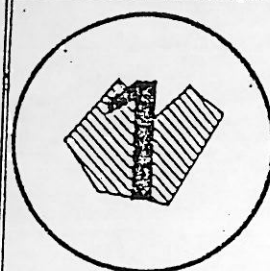


PL. DISPOSITIVO
SISTEMA DE...
Joa. (Ing. Micael G. S. AMO)

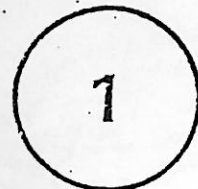
PROVINCIA DI LECCE (n. 4)
COMUNE DI TRICASE (n. 91)



BENI CULTURALI



VINCOLO
ARCHEOLOGICO



SEGNALAZIONE
ARCHEOLOGICA

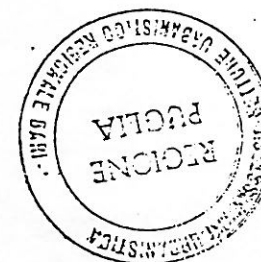
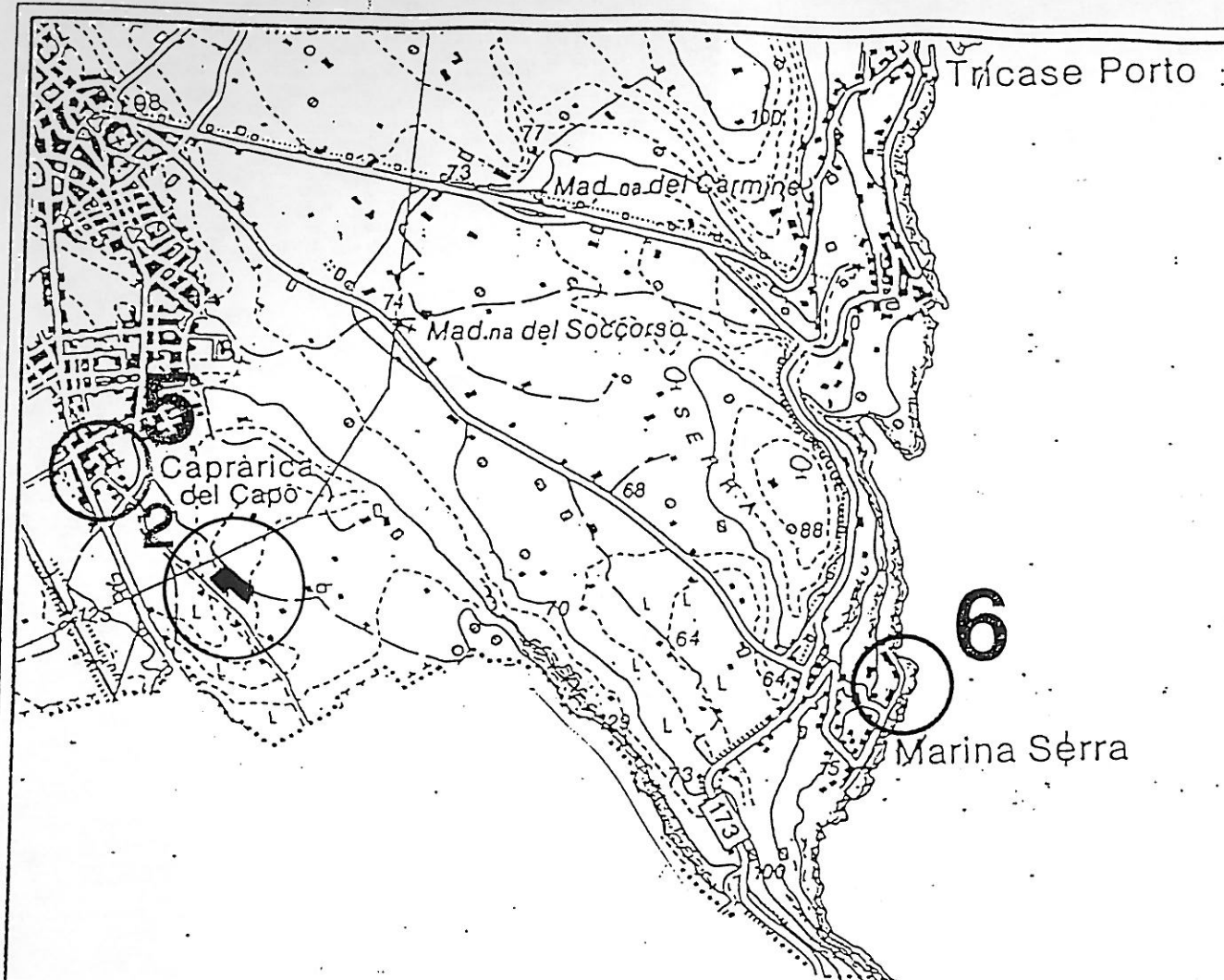


VINCOLO
ARCHITETTONICO
5- C. di CAPRARICA
6- T. PALANE

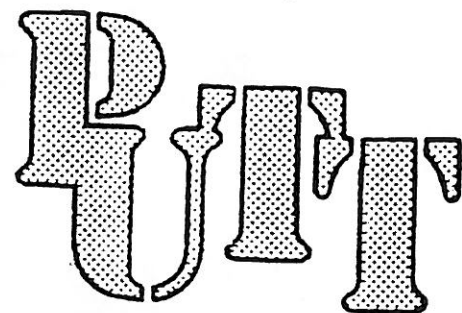


SEGNALAZIONE
ARCHITETTONICA
2- torre columbaria

||||| TRATTURO



REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Idrologia superficiale

SERIE N. 6

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

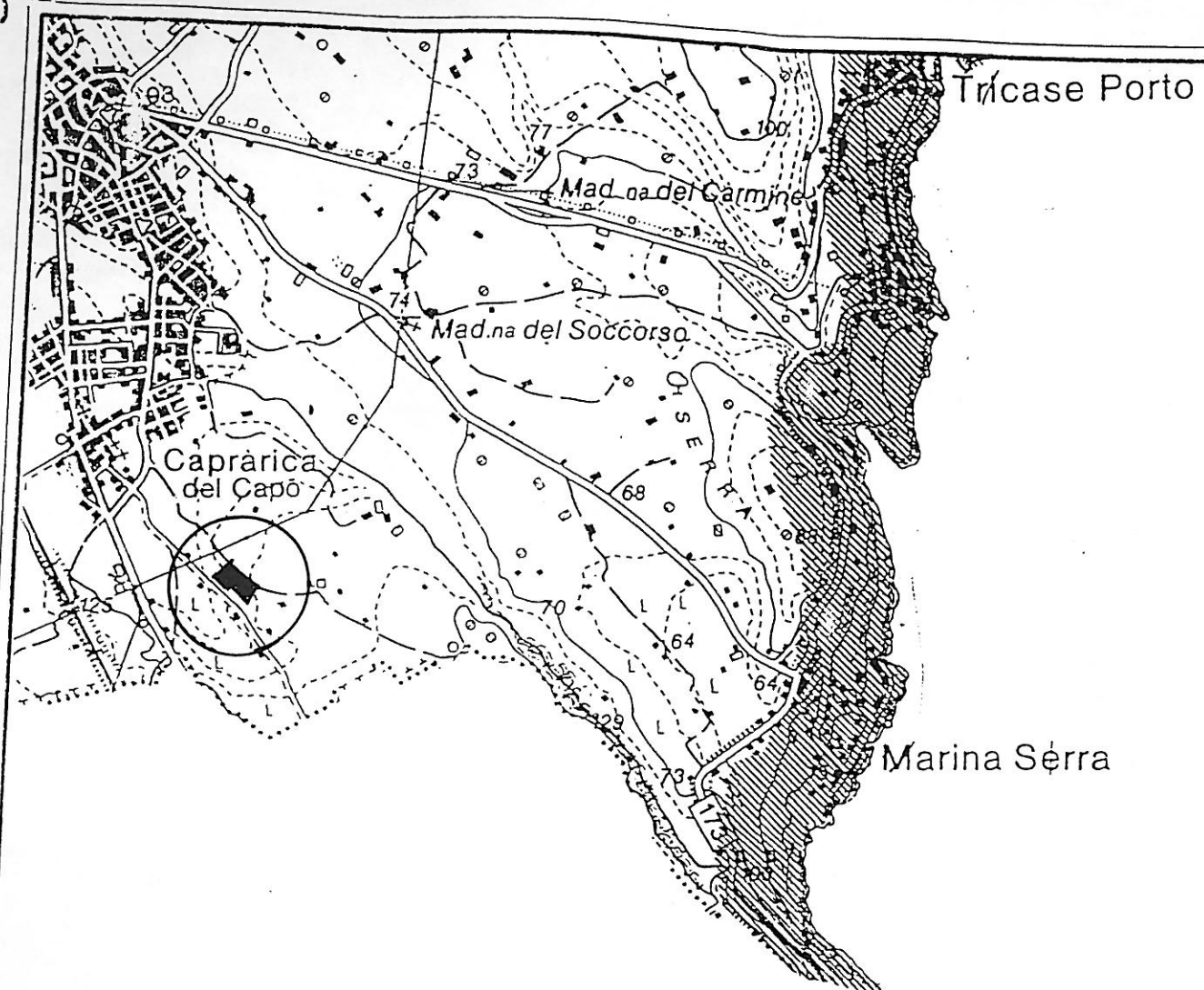
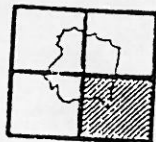
scala 1:25.000

dicembre 1993

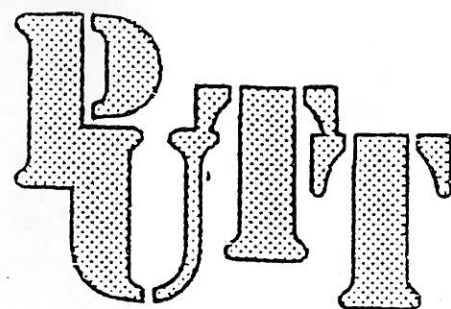


Ing. Nicola GIORDANO

PROVINCIA DI LECCE (n. 4)
COMUNE DI TRICASE (n. 91)



REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Usi civici

SERIE N. 7

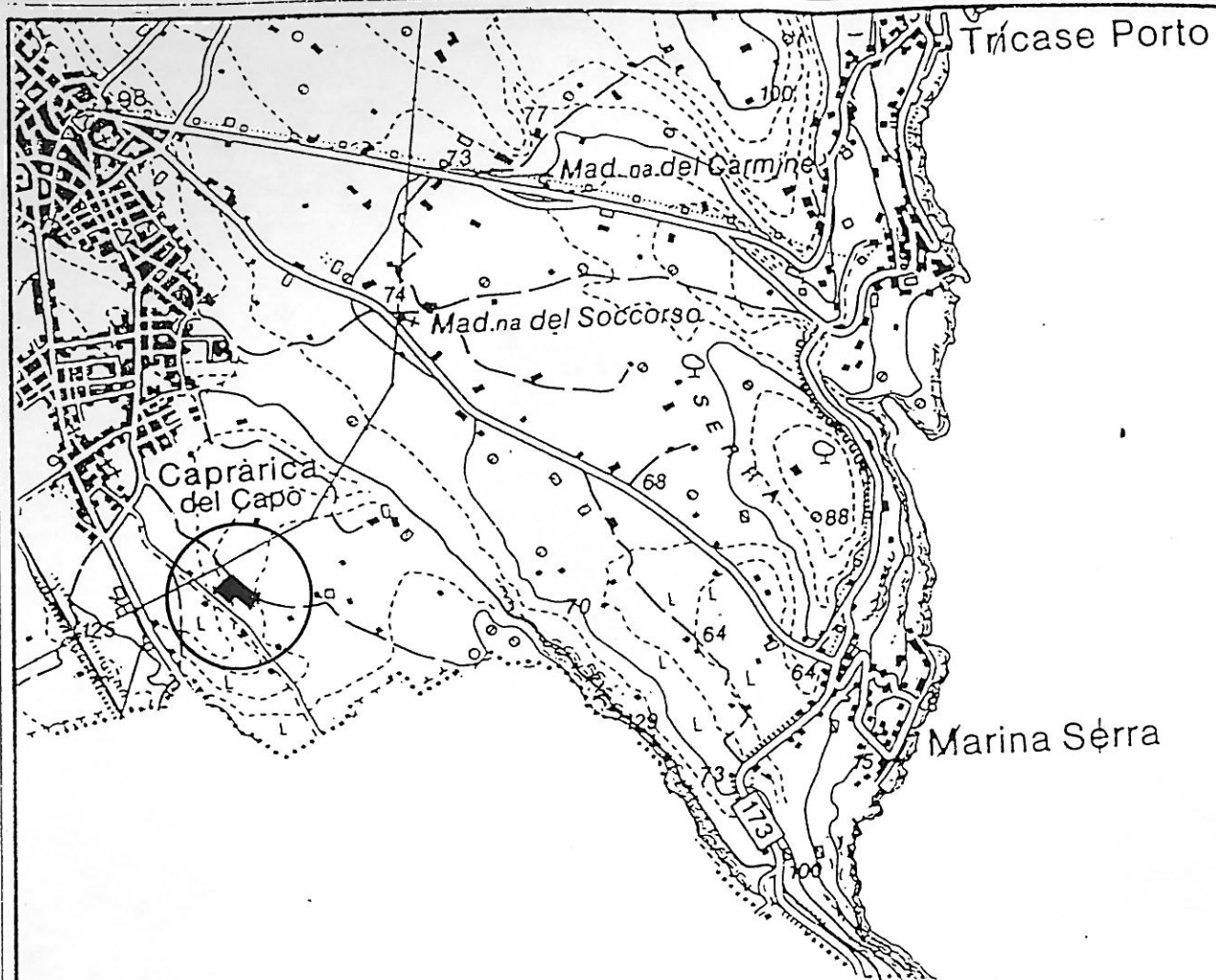
ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

dicembre 1993

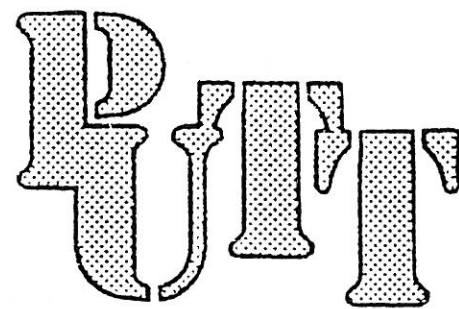
IL DIRIGENTE
1^o Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

PROVINCIA DI LECCE (n. 4)
COMUNE DI TRICASE (n. 91)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Strumentazione urbanistica

SERIE N. 8

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

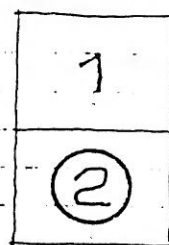
scala 1:25.000

dicembre 1993

IL DIRIGENTE
Dipartimento Urbanistico Regionale
Ing. Mario G. G. G.

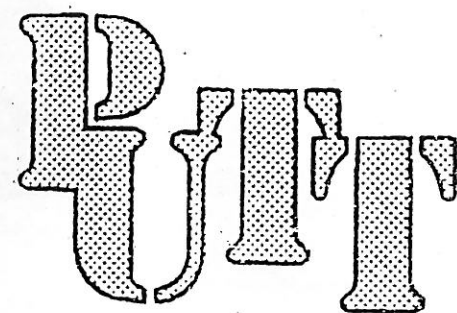
(stralcio pianoteca IASM) rapporto 1:25.000 - comune di T. RICCASE. (L.E.) 5/91.

A	CS CENTRO STORICO
B	CE CENTRO ESISTENTE
	EU ESPANSIONE URBANA
	EP EDILIZIA POPOLARE
	T TURISMO
	V VILLEGGIATURA
	TV TURISMO E VILLEGGIAT.
	I ATTIVITA' INDUSTRIALE
	A ATTIVITA' ARTIGIANALE
	AE ARTIGIANALE E RESIDEN.
	DC DIREZIONALE E COMMERC.
	S SERVIZI DA REPERIRE
	S SERVIZI DA CALC.DOPPI
	S SERVIZI ESISTENTI
	SG SERVIZI GENER.DA REPER.
	SJ SERVIZI GENER.ESISTENTI
	VA VICOLO ARCHEOLOGICO
	R ZONE DI RISPETTO
	VP VINCOLO PANORAMICO



CONTROLLARE E PRECISARE I LIMITI DEL TERRITORIO COMUNALE

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

Vincoli faunistici

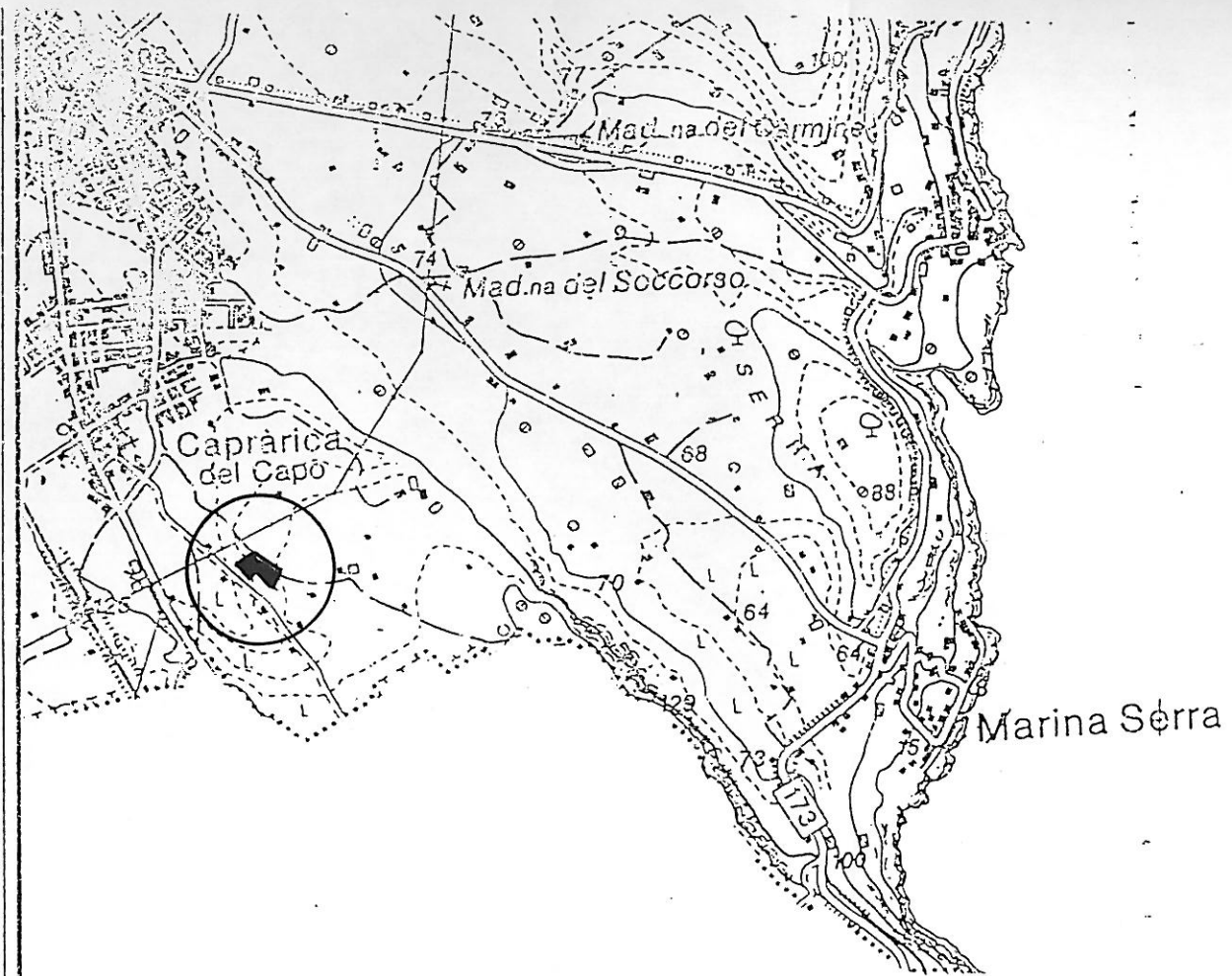
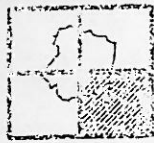
SERIE N. 9

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

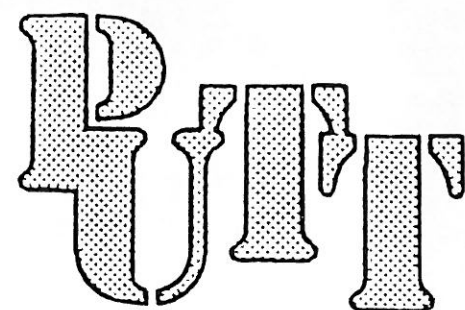
dicembre 1993

IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(A. M. Ing. Nicola GIORDANO)



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

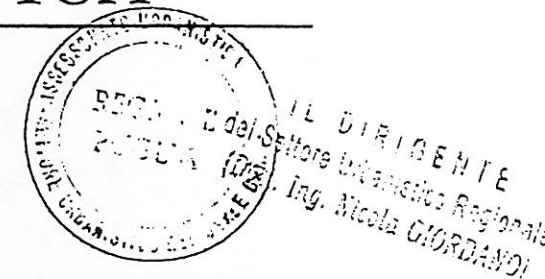
Geomorfologia

SERIE N. 10

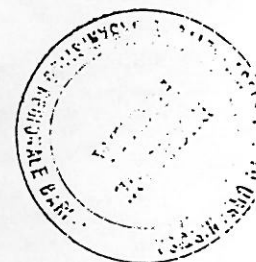
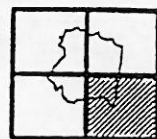
ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

dicembre 1993

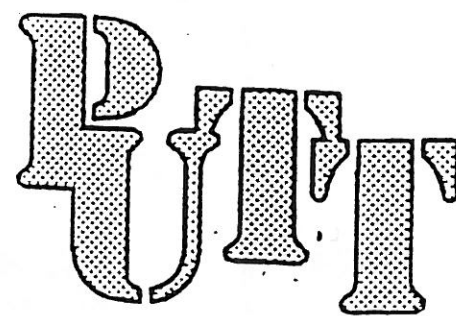


PROVINCIA DI LECCE (n. 4)
COMUNE DI TRICASE (n. 91)



IL DIPLENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

REGIONE PUGLIA
PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO PER IL PAESAGGIO ED I BENI AMBIENTALI



PROVINCIA DI LECCE

**Ambiti territoriali
estesi**

SERIE N. II

ATLANTI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

scala 1:25.000

dicembre 1993

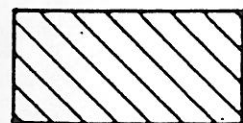


IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

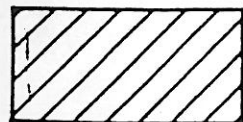


AMBITI TERRITORIALI ESTESI

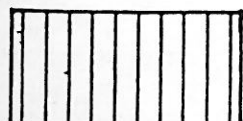
AMBITO



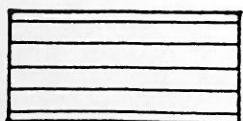
"A"



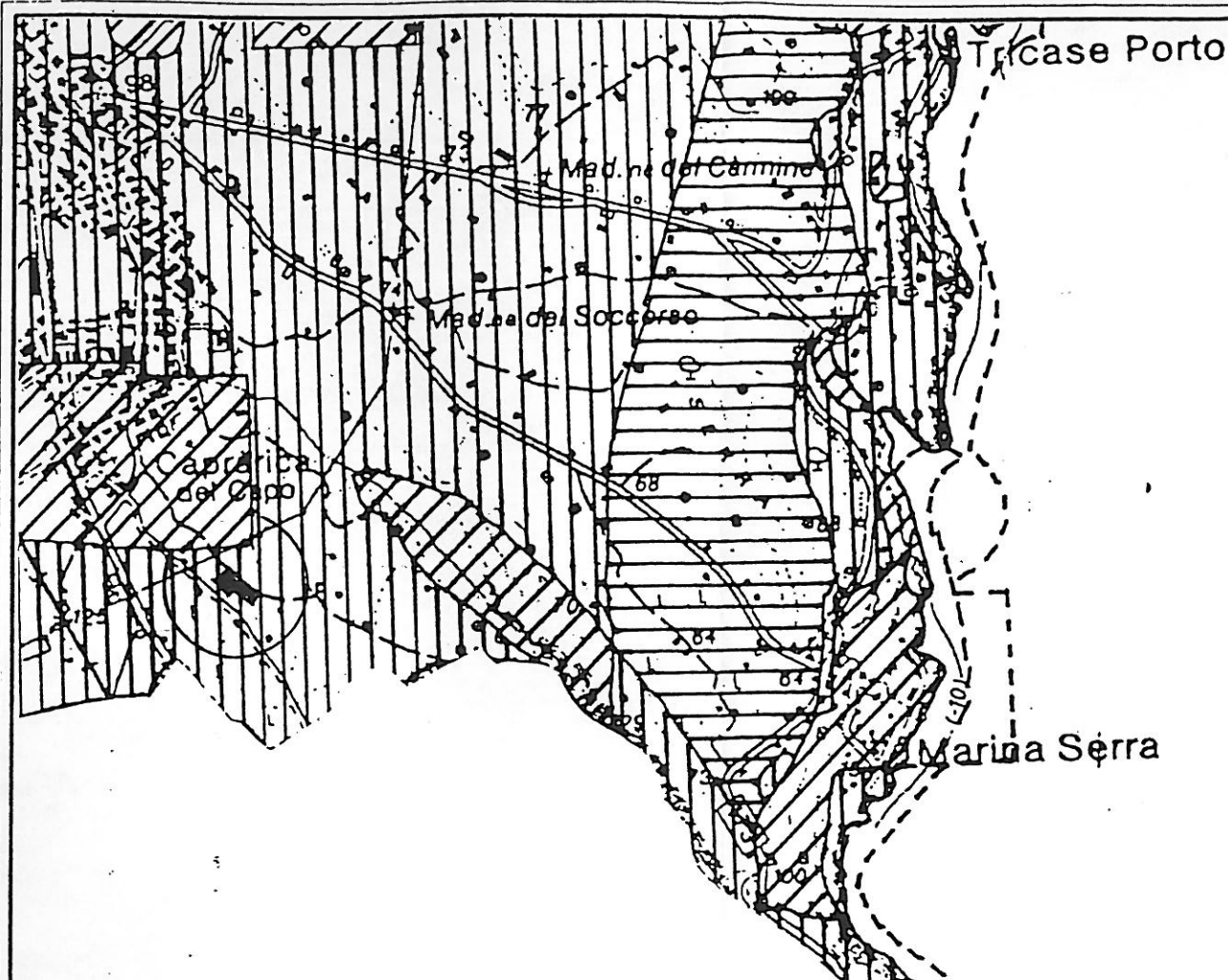
"B"



"C"



"D"



IL DIRIGENTE
dal Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)