

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

La Società Exedra Group s.r.l. è titolare di una mini area sosta camper con annesso punto di ristoro in contrada "Ghetta", individuata nel Catasto Terreni del Comune di Leverano al fg.25 part. 380. Attualmente al fine di ottimizzare la gestione della suddetta attività vi è la necessità di apportare alcune modifiche, pertanto gli amministratori hanno incaricato il sottoscritto per la redazione del relativo progetto.

Dal PRG vigente nel Comune di Leverano è stata stralciata la sezione riguardante la Zona D.6 – Turistico-residenziale-ricettiva, pertanto così come per la realizzazione della struttura esistente, tanto quanto per il nuovo intervento in progetto si rende necessario ricorrere alla procedura di conferenza dei servizi per l'ottenimento delle autorizzazioni e pareri necessari alla realizzazione del progetto.

L'area di intervento è posta all'interno di una zona quasi per nulla intaccata dal traffico veicolare, poche centinaia di metri internata rispetto alla strada Provinciale che collega il capoluogo salentino a Porto Cesareo, una località turistica molto conosciuta e frequentata anche da turisti provenienti da altre regioni. La località dove è ubicata l'area oggetto di intervento è prevalentemente adibita alla coltivazione degli ulivi, quindi per la natura stessa delle coltivazioni è poco frequentata e questa avviene in prevalenza durante la stagione autunnale ed invernale di raccolta. Pertanto per la vicinanza ed il facile collegamento al capoluogo ed altri siti di interesse storico e ambientale della Provincia, per la posizione privilegiata nei confronti delle località di mare (circa 5 km), per la posizione in un'area poco frequentata ma al contempo a circa 450m da una importante arteria collegante Lecce a Porto Cesareo, essa rappresenta un luogo particolarmente adatto ad accogliere la tipologia di turismo itinerante come quello svolto dai camperisti.

Al lotto si arriva tramite strada comunale bianca di larghezza pari a 5m e lunghezza di circa 450m, che interseca direttamente la Provinciale Leverano-Porto Cesareo. Tale strada per dimensioni e tipologia consente agli autocaravan di raggiungere la struttura senza difficoltà o limitazioni.

L'intero lotto è già dotato di recinzione realizzata con rete metallica di altezza pari a 2m. All'interno sono presenti dei viali carrabili per gli autocaravan sia dei camminamenti pedonali tutti in selciato senza finitura superiore per non limitare la capacità drenante dello stesso e senza modificare la capacità permeabile del terreno sottostante.

La superficie del lotto è di 6250 mq, sullo stesso è già presente un fabbricato destinato a punto ristoro e servizi per i camperisti, le piazzole di sosta camper, come autorizzato con P.C. n. 135 del 17/11/2014 ed un'abitazione rurale, autorizzata con P.C. n. 167/2009 e successivo intervento di manutenzione straordinaria e modifiche interne con S.C.I.A del 27 gennaio 2012.

Allo stato attuale al fine di poter potenziare l'attività, per rendere fruibile e confortevole anche durante la stagione estiva il punto ristoro, così come per rendere più agevole il lavoro nel locale cucina, sono previsti due interventi in progetto.

Un primo intervento prevede l'ampliamento del locale preparazione delle pietanze inglobando al suo interno l'adiacente locale dispensa e realizzando in adiacenza un nuovo locale deposito, all'esterno della sagoma già esistente. La superficie del locale in progetto è di 26,90 mq, sarà ubicato nella parte posteriore della cucina, sul lato nord dell'edificio, la struttura sarà realizzata con una intelaiatura metallica chiusa da pannelli coibentati in lamiera e poliuretano, sia per quanto riguarda le pareti esterne sia per quanto riguarda la copertura, l'altezza interna sarà di 2,75 m. La copertura presenterà una leggera pendenza verso l'esterno per favorire lo scolo delle acque meteoriche. L'accesso al locale potrà avvenire sia dall'esterno, per facilitare l'immagazzinamento delle materie prime necessarie alla preparazione delle vivande, sia dal locale cucina, per consentire di prelevare quanto necessario alla preparazione stessa delle vivande. Per garantire il giusto rapporto areo-illuminante agli ambienti si realizzerà una nuova superficie finestrata nel locale cucina, attualmente dispensa, lungo il lato ovest del fabbricato esistente. Anche il locale in progetto sarà dotato di infissi apribili con telai in alluminio e superficie trasparente in vetro-camera. Il pavimento sarà realizzato con mattonelle in ceramica su massetto cementizio. Sarà ampliato l'impianto elettrico, predisponendo all'interno del vano alcune prese di energia e delle lampade per l'illuminazione.

Altro intervento in progetto prevede la realizzazione di una veranda coperta antistante il locale ristoro, lungo il lato sud dello stesso. Tale locale sarà realizzato con una struttura portante in legno la struttura verticale sarà costituita da pilastri, mentre la copertura sarà realizzata con travi, tavolato in perline, strato coibentante e strato di finitura impermeabilizzante, il tutto con una leggera pendenza per favorire lo scolo delle acque meteoriche. La superficie laterale del locale, all'interno dei riquadri individuati dai pilastri, sarà completata con infissi trasparenti e completamente apribili. Tale ambiente avrà una superficie di circa 82 mq e potrà essere adibito ad ospitare tavoli per la consumazione della cena nelle sere d'estate, migliorando il comfort degli ospiti in quanto si realizzerà una superficie coperta idonea a al consumo delle pietanze ma aperta lateralmente, capace quindi di mettere in contatto i presenti con l'ambiente esterno. L'altezza media del locale sarà

2,70m, con quota massima corrispondente alla minima attualmente presente sotto la gronda del locale già esistente e ad esso adiacente. L'accesso al locale veranda in progetto potrà avvenire dall'esterno in quanto gli infissi saranno tutti apribili o dal locale ristoro al quale sarà messo in comunicazione attraverso una porta da realizzare al posto di quella che attualmente risulta una finestra nella parete esterna lato sud. Il pavimento del locale sarà realizzato con mattoni in ceramica, alla stessa quota dell'adiacente locale, a circa 15 cm al di sopra del piano campagna. Gli infissi esterni saranno realizzati in alluminio e vetro-camera. Anche qui verrà esteso l'impianto elettrico con la predisposizione di qualche presa di energia e corpi illuminanti a soffitto.

All'interno della struttura esistente sono già presenti gli impianti: elettrico, idrico e fognario, tutti realizzati in conformità alle vigenti normative. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, la struttura è allacciata alla rete di distribuzione. Per quanto riguarda il servizio di fornitura di acqua e fognatura, essendo la zona non servita da tale servizio si utilizzano dei serbatoi idonei per l'accumulo di acqua potabile per soddisfare gli usi igienico-sanitari, di lavaggio alimenti, stoviglie, biancheria e gli stessi ambienti. Tale riserva idrica è ubicata lungo il lato nord della struttura esistente, protetta dai raggi solari e dagli altri agenti atmosferici. Per quanto riguarda i reflui civili provenienti sia dai servizi igienici sia dagli altri scarichi in cucina, questi vengono inviati in fossa Imhoff per una chiarificazione primaria e successivamente le acque chiarificate vengono smaltite per sub-irrigazione, come previsto nell'Autorizzazione allo scarico n. 2 del 05/06/2015, i fanghi invece periodicamente vengono estratti e portati in discarica specializzata da parte di Ditte autorizzate.

Allo stato attuale, ed anche alla luce dell'intervento in progetto, non si ritiene che i volumi di acqua potabile necessari alla gestione della struttura, così come la quantità totale di reflui prodotta subirà alcuna variazione, non configurandosi col presente progetto un intervento di ampliamento delle capacità ricettive ma solo di riorganizzazione delle stesse, pertanto si ritiene sufficiente la capacità della riserva idrica esistente, così come non si ritiene necessario cambiare le condizioni già previste nella suddetta autorizzazione agli scarichi in quanto non varieranno le caratteristiche dei reflui né il numero di A.E..

Per quanto non previsto nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Leverano li

Il Tecnico
Ing. Mauro Erroi

**RELAZIONE DI CONFORMITA' PER IL SUPERAMENTO DELLE
BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGE 09.01.1989 n.13 e D.M. 14.06.1989
n.236)**

CERTIFICAZIONE RESA DAL PROGETTISTA AI SENSI DELL'ART. 7 DEL
D.M. 236/89

Il progetto in esame, riguardante la realizzazione di una veranda coperta e di un locale deposito all'interno di una struttura esistente destinata ad area sosta camper con annesso punto ristoro e servizi, in Leverano Località "Ghetta", N.C.T. Fg. 25 part. 380, di proprietà dei Sig.ri Zecca Massimiliano e Zecca Alessio, in qualità di amministratori della Exedra Group s.r.l., è stato redatto garantendo i seguenti livelli di qualità degli ambienti costruiti, ai sensi dell'art.3 del D.M. 14.06.1989 n.236:

- **visitabilità,**
- **adattabilità;**

in quanto trattasi di attività ricettiva, come previsto al capo II dell'art.3.

Pertanto sono stati adottati i seguenti accorgimenti:

UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

L'unità immobiliare in progetto è visitabile da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, in quanto gli ambienti di nuova realizzazione hanno uguale quota di pavimento con quelli adiacenti preesistenti come la sala ed i servizi igienici con relativi percorsi interni di collegamento. In particolare al punto ristoro esistente si accede tramite rampa nel pavimento del piazzale esterno di accesso e risulta adattabile in quanto sono stati presi in considerazione i seguenti accorgimenti:

- porte: aperture 100 cm facilmente manovrabili e di agevole transito,
- pavimenti: orizzontali e complanari,
- infissi esterni: in alluminio facilmente utilizzabili di altezza tale da permettere la visualizzazione anche della persona seduta,

- arredi fissi: ubicati in maniera da non creare ostacolo per il transito di persone su sedia a rotelle,
- terminali degli impianti: apparecchi elettrici e regolatori degli impianti ad altezza di cm 100-120 dal pavimento (secondo specifiche previste dal punto 8.1.5 del D.M. 14.06.1989 n.236),
- servizi igienici: almeno uno per sesso adatto per l'utilizzo dello stesso da parte di persone utilizzando sedie a ruote, conforme alle specifiche del punto 8.1.6 del D.M. 14.06.1989 n.236,
- percorsi orizzontali: senza variazione di livello.

SPAZI ESTERNI E PARTI COMUNI

- per quanto riguarda i percorsi esterni, gli stessi sono agevolmente fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie, anche perché tutti i percorsi sono in piano,
- gli spazi interni di uso comune sono tutti a livello, non presentano quindi problemi di fruibilità.

Si certifica pertanto ai sensi dell'art. 7 del D.M. 236 del 14.16.1989, la conformità del progetto alle prescrizioni dettate dal citato decreto.

Leverano, li

Il Tecnico
Ing. Mauro Erroi

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AL PTCP E DRAG

La finalità della presente relazione è quella di verificare l'entità, nonché l'ammissibilità, della trasformazione territoriale che il presente progetto di realizzazione di un vano deposito e di una veranda coperta annesse ad un'attività di mini area sosta camper con annesso servizio di ristoro esistente andrà a realizzare.

Si procederà pertanto alla verifica della conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lecce e dal Documento Regionale di Assetto Generale per il lotto di intervento.

Descrizione del contesto di intervento

L'area di intervento è situata nel territorio del Comune di Leverano in contrada "Ghetta", individuata nel Catasto Terreni al fg.25 part. 380. Il lotto è ubicato a circa 4 km dal centro abitato, su di una strada che lo collega alla Strada Provinciale n. 21, tratto Leverano - Porto Cesareo. Si tratta di una strada comunale costituita da una massicciata calcarea e rifinita con breccia, pertanto di tipo permeabile, della larghezza di 3 metri circa. Il territorio attorno al lotto di intervento, compreso lo stesso, è pianeggiante e coltivato ad oliveto; pertanto anche a causa della conduzione poco intensiva del terreno per lo più concentrata nei mesi invernali, in generale è poco frequentato. Sul terreno in questione è già presente una mini area sosta camper con locale spaccio-ristoro e servizi per i camperisti così come previsto dall'art. 23 della L.R. 11 febbraio 1999 n.11 ed un immobile ad uso agricolo, il quale rimane staccato fisicamente e funzionalmente dai restanti corpi di fabbrica esistenti ed in progetto.

La struttura ricettiva esistente conta la presenza di dieci piazzole per la sosta di autocaravan, al fine di ospitare turisti dotati di una propria struttura di pernottamento, oltre ad una ulteriore piazzola utilizzata per i servizi di lavaggio e scarico reflui degli stessi automezzi. Le piazzole per la sosta dei camper sono dislocate all'interno dell'area verde, inserite tra gli spazi vuoti dei filari di olivo esistenti. Le dimensioni delle stesse sono di 6.70x3.50 m con fondo permeabile in pietrisco. All'interno del fabbricato esistente sono presenti due servizi igienici distinti per uomini ed altrettanti per donne, sono inoltre presenti postazioni per il lavaggio delle stoviglie e per il lavaggio della biancheria, rispettando i requisiti minimi previsti dalla Legge Regionale per la presente tipologia di struttura ricettiva.

Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un locale deposito di poco meno di 27 mq adiacente al locale cucina esistente che invece si amplierà inglobando il vano dispensa. La struttura portante sarà in metallo con tamponature in pannelli coibentati, allo stesso modo sarà realizzata la copertura. Tale ampliamento è ubicato nella parte posteriore del fabbricato esistente, in posizione piuttosto nascosta rispetto al visitatore che accede alla struttura, anche a causa della presenza di vegetazione e alberi di olivo nelle vicinanze. Altro intervento in progetto prevede la realizzazione di un locale veranda di superficie pari a circa 82 mq posti in adiacenza alla sala ristoro esistente e con questa comunicante. Questo avrà una struttura portante realizzata con pilasti in legno chiudendo gli spazi tra questi con infissi completamente apribili onde consentire lo stazionamento degli ospiti della struttura durante la stagione estiva in un ambiente semi-aperto. La copertura sarà realizzata con travi in legno, tavolato, strato di coibentazione e manto impermeabile finale.

Indirizzi del Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.)

Il Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.) è il principale atto regionale di governo e gestione del territorio previsto dalla Legge Regionale 20/2001. Il Documento è volto alla promozione di una nuova cultura del territorio, basata sulle conoscenze delle risorse territoriali, sulla consapevolezza del loro valore e la conseguente necessità di salvaguardia e valorizzazione. Al tempo stesso emerge la necessità di ammodernare gli strumenti di pianificazione del territorio fornendo istruzioni tecniche adeguate per raggiungere tale obiettivo.

Per quanto riguarda i contesti rurali, il DRAG detta indirizzi per la salvaguardia ed il recupero dei valori antropologici, archeologici, storici ed architettonici presenti sul territorio. I contenuti progettuali devono essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione del contesto rurale tradizionale volto anche al rafforzamento della funzione di presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari. Viene riconsiderata la figura dell'impresa agricola riconoscendo la necessità e le esigenze di trasformazione del territorio, funzionali allo sviluppo dell'attività. In tale ottica infatti il D. Lgs. n. 228 del 18 maggio 2001 riconsidera l'attività di imprenditore agricolo considerando rientrante in tale attività anche quelle di commercio diretto dei propri prodotti dandone la possibilità di offrire nuovi servizi come l'agriturismo e l'enologia.

Interazioni con il D.R.A.G.

Il tipo di intervento proposto non costituisce un aggravio della pressione sul territorio, svolge invece quella funzione di presidio e manutenzione. Il lotto in questione, per il tipo di coltivazione agricola fin ora svolto, non è considerato di elevato pregio ai fini della stessa produzione, pertanto

una sua diversa destinazione non costituirebbe consumo di suolo agricolo di eccellenza. L'attività in progetto costituirebbe anche un incentivo allo sviluppo dell'attività agricola di contorno, soprattutto quella parte tradizionale, che rappresenta una forte attrattiva per i flussi turistici. Pertanto si può ritenere che l'intervento di potenziamento della mini area sosta camper con annessi servizi e punto di ristoro non costituisca contrasto agli indirizzi del D.R.A.G. pugliese.

Indirizzi del PTCP della Provincia di Lecce

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecce come modificato dal Provvedimento del Presidente n.89 del 8/10/2018 detta atti di indirizzo per la pianificazione del territorio. Le principali indicazioni del PTCP relative all'area di riferimento sono riportate nelle tavole riferite al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. L'ipotesi di organizzazione territoriale che il PTCP si propone è quella di considerare il Salento come parco da rendere più moderno ed efficiente mediante la realizzazione di nuove infrastrutture e un nuovo modello di sviluppo non più rivolto alla concentrazione di un numero limitato di interventi di grandi dimensioni affidati a pochi operatori, ma diffuso con piccole strutture, sfruttando eventualmente quelle già presenti e per i diversi settori di attività.

Il PTCP persegue i seguenti obiettivi generali di rilevanza strategica verso cui sono dirette le attività di pianificazione:

a. Sistema ambientale e paesaggistico:

supportare l'individuazione ed il mantenimento di livelli di ibridazione accettabili nei processi di coevoluzione armonica tra la componente antropica e quella naturale;

b. Sistema insediativo e degli usi del territorio:

assecondare e sviluppare le vocazioni territoriali, perseguendo coesione sociale e vivacità economica;

c. Sistema dell'armatura infrastrutturale:

aumentare la capacità relazionale materiale ed immateriale tra gli usi, le funzioni peculiari ed i valori del territorio provinciale. Contribuire alla competitività e alla attrattività degli investimenti sui nodi qualificati e specializzati della "rete economica" provinciale.

Interazioni con il PTCP

Il Piano recepisce anche gli indirizzi del PPTR e del PAI ed al fine di una corretta gestione del territorio classifica i terreni in base alla loro natura, distinguendo le aree geologicamente idonee e quelle inidonee, anche al fine di salvaguardare il patrimonio ambientale. Sono considerate aree inidonee quelle presentanti pericolosità idrogeologiche, presentanti problemi di dissesto o

erosione. Da questo punto di vista l'area oggetto del presente intervento rientra tra quelle idonee in quanto non presenta alcuna delle pericolosità sopra viste.

L'area è compatibile con gli indirizzi dettati per la rete idrografica superficiale in quanto non rientra in alcun alveo fluviale né in fasce ripariali di canali o lame.

Per quanto riguarda le strutture e componenti paesaggistiche, il Piano ripercorre lo schema previsto dal PPTR che individua il territorio in: struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica e ambientale e struttura antropica e socio-culturale. Il lotto di intervento non rientra in nessuna struttura o sottostruttura prevista dal PPTR, spetta alla pianificazione comunale eventualmente integrare tali misure così previste.

In particolare il PTCP per le aree ricadenti nell'Ambito di coordinamento n.3, tra cui ricade il territorio del Comune di Leverano, prevede due settori principali di intervento: turistico-culturale-balneare-diportistico e quello agricolo. Tra gli indirizzi previsti sono ricompresi quelli di valorizzazione e potenziamento dell'attività turistico-ricettiva, in particolare di quella diffusa, considerata certamente di minor impatto sul territorio, volta alla scoperta delle origini storiche e culturali del territorio ed alla valorizzazione delle produzioni e colture tipiche, nel caso in esame oliveto. L'intervento costituisce un'ottima interazione tra impresa e territorio, consentendo di valorizzare, anche economicamente un'area ed un'attività (quella della coltura olivetata) considerate non capaci di auto sostenersi. L'attività in progetto infatti garantisce nuove figure occupabili.

Pertanto è possibile affermare che l'intervento in progetto, sia per le dimensioni sia per la localizzazione ed ancora per il tipo di intervento di basso impatto sulle naturalità esistenti, non contrasta con le previsioni del Piano in nessuna delle sue "politiche" quindi risulta ad esso compatibile.

Leverano lì

Il Tecnico

Ing. Mauro Erroi
