

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Dante DIMASTROGIOVANNI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n.1516, con studio professionale in Leverano alla via G. Garibaldi n.26, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Fiore Rita, ha redatto la presente relazione paesaggistica al fine di fornire la base essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con Delibera della Giunta Regionale del 16 Febbraio 2015, n.176 e del PRG strumento vigente.

L'intervento consiste nell' ampliamento di una struttura commerciale esistente da destinare a centro servizi per l'agricoltura, con annessi deposito e alloggio del custode, sito in Leverano – via Porto Cesareo KM 5.

A) STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

1. Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:

L'area di intervento è ubicata in Leverano, distinta in Catasto al Foglio 16 p.lle 80-148-205-206; il lotto presenta un andamento plani-altimetrico pianeggiante.

Il contesto paesaggistico è del tipo territorio extraurbano, a vocazione agricola con presenza di serre agricole, astensioni di ulivi e altre colture, insediamenti sparsi.

L'area è tipizzata nel PRG vigente come:

- "Zona E.2 – Agricola con prevalenti colture arboree".

Comprende le aree agricole prevalentemente interessate da colture tradizionali dell'olivo o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio rurale da salvaguardare. In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola, preventivamente autorizzate dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Gli interventi di trasformazioni culturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento della produttività dell'azienda, che risultino dai piani zonal, o, in mancanza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva rilasciata dal competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- manutenzione ordinaria;
- straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia.

E' consentito un aumento una-tantum del 10 % della superficie utile S.U. preesistente per l'installazione dei servizi igienici, tecnologici o per il miglioramento delle condizioni abitative. In relazione alla struttura aziendale, presa nel suo insieme, sono consentiti gli interventi diretti di cui all'Art. 65, con i seguenti indici e parametri:

- Superficie minima di Intervento (S.M.I) = 5.000 mq
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.) = 0,03 mc/mq
- Numero dei Piani (N.P.) = P.T.
- Altezza massima (H max) = 7,50 mt
- Distanza dai confini (Dc) = 5,00 mt

- Distanza tra fabbricati (Df) = 10,00 mt
- Distanza dal filo stradale: indicata nelle tavole del P.R.G. o in mancanza quella prescritta dall'Art. 26 del D.P.R. n°492 del 16.12.1992 così sostituito dall'art. 1 del D.P.R. del 26/04/'93 n° 147; Fermo restando il lotto minimo d'intervento di 5.000 mq, per le aziende con terreni non confinanti, ma siti nel territorio comunale, è ammesso l'accorpamento delle aree, con atto di asservimento della volumetria e registrato a cura e spese del richiedente. E' consentita la costruzione di serre con un rapporto di copertura non superiore al 60% per superfici agricole sino a 4.000 mq e con un rapporto di copertura non superiore al 75% per superfici agricole maggiori di 4.000 mq. In entrambi i casi è consentita la costruzione di un locale per la lavorazione e conservazione dei prodotti ricavati dalle colture in serra coi seguenti indici e parametri:
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.) = 0,03 mc/mq
- Rapporto di Copertura riferito al lotto di intervento (R.C.) = 0,05 mq/mq
- Numero dei Piani (N.P.) = P.T.
- Altezza massima (H max) = 4,00 mt
- Distanza dalle serre = 3,00 mt

Valgono per le serre gli ulteriori parametri seguenti:

- distanza dai fabbricati adibiti a civile abitazione = 6,00 mt
- distanza dai confini = 3,00 mt
- distanza dal filo stradale indicata nelle tavole del P.R.G. o in mancanza quella prescritta dall'art. 26 del D.P.R. n° 492 del 16/12/'92, così come sostituito dall'art. 1 del D.P.R. 26/04/'93 n° 147.

2. Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

L'intero territorio del Comune di LEVERANO è oggetto dei seguenti provvedimenti di tutela paesaggistica:

- a) Vincoli del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1982 del 20/12/2006, pubblicato sul BURP n. 9 del 17.01.2007, entrato in vigore definitivamente con la pubblicazione della citata delibera sulla Gazzetta Ufficiale avvenuta in data 26/01/2007 sul bollettino n. 21 della stessa data;
- d) Vincoli del PPTR approvato dalla Regione Puglia delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015.

3. Vincoli del P.R.G

Il P.R.G., in adempimento di quanto disposto dall'art.14 della L.R. 31.05.80 n.56, è finalizzato all'organizzazione del territorio comunale secondo le esigenze dei settori abitativi, produttivi, delle infrastrutture e dei servizi. Norma gli interventi sul territorio al fine di promuovere lo sviluppo, garantendo la tutela dei beni culturali e ambientali.

3.1. Vincoli del PPTR

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica". Il PPTR persegue le finalità di tutela, valorizzazione, recupero e riqualificazione dei paesaggi della Regione Puglia, in attuazione dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii, nonché in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione, e conformemente ai principi di cui all'articolo 9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio adottata a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata con L. 9 gennaio 2006, n. 14.

Dai vincoli del PPTR sono stati definiti i sottosistemi relativi alle:

- Ambiti Paesaggistici (5)
- Componenti Geomorfologiche (6.1.1)
- Componenti Idrologiche (6.1.2)
- Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1)
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (6.2.2)
- Componenti Culturali e Insediative (6.3.1)
- Componenti dei Valori Percettivi (6.3.2)

5 Ambiti Paesaggistici:

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:










Ambiti:

- | | |
|--|---|
|  Figure |  Monti Dauni |
|  Alta Murgia |  Murgia dei trulli |
|  Arco Jonico Tarantino |  Ofanto |
|  Gargano |  Salento delle Serre |
|  La Puglia centrale |  Tavoliere |
|  La campagna brindisina |  Tavoliere Salentino |

6.1.1. Componenti Geomorfologiche

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:



- | | | | |
|---|-------------------------|---|----------|
|  | Lame e gravine |  | Versanti |
|  | Doline | | |
|  | Geositi (fascia tutela) | | |
|  | Inghiottitoi | | |
|  | Cordoni dunari | | |
|  | Grotte | | |




Nessuna componente geomorfologica presente.

6.1.2. Componenti idrologiche




Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:



Beni Paesaggistici:

-  Territori costieri
-  Aree contermini ai laghi
-  Fiumi e torrenti, acque pubbliche

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

-  Sorgenti
-  Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.
-  Vincolo idrogeologico

Nessuna componente idrologica presente.

6.2.1. Componenti botanico-vegetazionali

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:



Beni Paesaggistici:

- Boschi
- ▨ Zone umide Ramsar

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- ▨ Aree di rispetto dei boschi
- Aree umide
- Prati e pascoli naturali
- Formazioni arbustive in evoluzione naturale

Nessuna componente botanico-vegetazionale presente.

6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:



Beni Paesaggistici:

- Aree e riserve naturali marine
- Parchi nazionali e riserve naturali statali
- Parchi e riserve naturali regionali

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- ZPS
- SIC
- SIC MARE
- Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali





Nessuna componente botanico-vegetazionale presente.

6.3.1. Componenti Culturali e Insediative

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:











Beni Paesaggistici:

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Zone gravate da usi civici validate
-  Zone gravate da usi civici
-  Zone di interesse archeologico

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

Testimonianza della stratificazione

-  a - siti interessati da beni storico culturali
-  b - aree appartenenti alla rete dei tratturi
-  c - aree a rischio archeologico

-  Rete tratturi
-  Siti storico culturali
-  Zone interesse archeologico
-  Città consolidata
-  Paesaggi rurali

Nessuna componente culturale e insediativa presente.

6.3.2. Componenti dei valori percettivi

Dall'analisi del PPTR risulta che l'area d'intervento è interessata da:



Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- ▲ Luoghi panoramici
- Luoghi panoramici (poligoni)
- Strade a valenza paesaggistica
- Strade panoramiche
- Coni visuali

Componente dei valori percettivi presente:

Strada a valenza paesaggistica (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono nei tracciati carrabili, rotabili, ciclo-pedonali e natabili dai quali è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi che attraversano paesaggi naturali o antropici di alta rilevanza paesaggistica, che costeggiano o attraversano elementi morfologici caratteristici (serre, costoni, lame, canali, coste di falesie o dune ecc.) e dai quali è possibile percepire panorami e scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.2.

Art. 86 Indirizzi per le componenti dei valori percettivi (N.T.A del PPTR):

Gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a:

- a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e coni visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario;

- b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale e nautabile) dei paesaggi;
- c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città.

Art. 87 Direttive per le componenti dei valori percettivi (N.T.A del PPTR):

1. Gli Enti locali in fase di adeguamento e di formazione dei piani urbanistici e territoriali di loro competenza, procedono ad una ricognizione delle componenti dei valori percettivi intesa non come individuazione di elementi puntuali, ma come definizione di un sistema articolato in grado di mettere in valore le relazioni visuali.
2. Gli Enti locali in fase di adeguamento e di formazione dei piani urbanistici e territoriali di loro competenza, effettuano l'individuazione delle strade di interesse paesaggistico-ambientale, delle strade e dei luoghi panoramici, dei coni visuali definendo gli strumenti per la loro tutela e fruizione ed eventualmente mettendo a punto le modalità per inserire gli stessi in un sistema di mobilità dolce.
3. Tutti gli interventi riguardanti le strade panoramiche e di interesse paesaggistico-ambientale, i luoghi panoramici e i coni visuali, non devono compromettere i valori percettivi, né ridurre o alterare la loro relazione con i contesti antropici, naturali e territoriali cui si riferiscono.

Art. 88 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi (N.T.A del PPTR):

1. Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, comma 4), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).
2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:
 - a1) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere l'integrità dei peculiari valori paesaggistici, nella loro articolazione in strutture idrogeomorfologiche, naturalistiche, antropiche e storico-culturali, delle aree comprese nei coni visuali;
 - a2) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere, con interventi di grandi dimensioni, i molteplici punti di vista e belvedere e/o occludere le visuali sull'incomparabile panorama che da essi si fruisce;
 - a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
 - a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per quanto previsto alla parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
 - a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.
3. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi che:
 - c1) comportino la riduzione e la mitigazione degli impatti e delle trasformazioni di epoca recente che hanno alterato o compromesso le relazioni visuali tra le componenti dei valori percettivi e il panorama che da essi si fruisce;
 - c2) assicurino il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, con particolare riferimento ai coni visuali e ai luoghi panoramici;
 - c3) comportino la valorizzazione e riqualificazione delle aree boschive, dei mosaici culturali della tradizionale matrice agricola, anche ai fini della realizzazione della rete ecologica regionale;
 - c4) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi, la riqualificazione e/o rigenerazione architettonica e urbanistica dei fronti a mare nel rispetto di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
 - c5) comportino la riqualificazione e valorizzazione ambientale della fascia costiera e/o la sua rinaturalizzazione;
 - c6) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile;
 - c7) comportino la rimozione e/o delocalizzazione delle attività e delle strutture in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche, geomorfologiche, naturalistiche, architettoniche, panoramiche e ambientali dell'area oggetto di tutela.
4. Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, commi 1), 2) e 3), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 5).
5. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare quelli che comportano:
 - a1) la privatizzazione dei punti di vista "belvedere" accessibili al pubblico ubicati lungo le strade panoramiche o in luoghi panoramici;
 - a2) segnaletica e cartellonistica stradale che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
 - a3) ogni altro intervento che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche definite in sede di recepimento delle direttive di cui all'art. 87 nella fase di adeguamento e di formazione dei piani locali.

B) CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO.

1. Relazione di progetto a fini paesaggistici:

L'intervento di progetto prevede l'ampliamento di una struttura commerciale esistente da destinare a centro servizi per l'agricoltura, con annessi deposito e alloggio del custode.

Attualmente la struttura comprende un edificio su due livelli e un torrino scale esterno all'edificio. Da quest'ultimo si accede alla loggia coperta in parte da una tettoia integrata con pannelli fotovoltaici. Inoltre, gran parte del lotto è occupato da serre agricole e da una struttura metallica che ospita pannelli fotovoltaici.

Il progetto prevede l'adeguamento dell'edificio esistente per disabili attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche; le serre agricole esistenti verranno smontate e sostituite da un nuovo edificio che si svilupperà su due livelli. Sarà, infine, inserita una scala esterna ed a uso esclusivo del nuovo alloggio per il custode, costruito al primo piano, retrostante la tettoia integrata con pannelli fotovoltaici.

C) STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO.

1. Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante foto modellazione realistica.

Non si ritiene necessario allegare rendering con fotoinserimento dell'intervento da realizzare, in quanto l'intervento è localizzato nella parte retrostante dell'intera area d'intervento. Parte della nuova struttura verrà completamente oscurata dalla copertura fotovoltaica già esistente; mentre la sopraelevazione attinente il nuovo alloggio del custode si trova a circa 40mt dall'asse stradale, coperta dall'edificio già esistente e non creando impatto visivo dall'asse stradale.

2. Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico:

Le nuove strutture da realizzare non costituiscono elemento di impatto sulle visuali panoramiche rispetto all'attuale stato dei luoghi, in quanto gli interventi da attuare distano più di 20mt dal sedime stradale.

3.1. Opere di mitigazione (sia visive sia ambientali previste):

L'intervento in progetto è volto ad un utilizzo del territorio interessato in maniera poco invasiva e per certe misure anche migliorativo.

3.2. Effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati:

Non sono previste realizzazioni di interventi comportanti effetti negativi sull'ecosistema generale dell'area di intervento. Non è previsto aumento di superficie impermeabile in quanto le nuove strutture andranno a occupare il suolo impegnato attualmente dalle serre.

3.3. Misure eventuali di compensazione:

Le misure compensative attuate nel presente progetto, dato il tipo di intervento e le sue dimensioni, saranno quelle utilizzare colori nelle finiture facenti parte del contesto territoriale salentino, infissi e murature dai colori chiari e caldi; e nel caso delle nuove piantumazioni saranno impiegate specie vegetali tipiche della macchia mediterranea.

4. Compatibilità ai piani paesaggistici vigenti e adottati.

Per quanto sopra il sottoscritto tecnico assevera che l'intervento proposto:

- è compatibile con gli indirizzi di tutela e le prescrizioni di base relativi ai vincoli di cui alle NTA del P.U.G. dichiarato conforme al PPTR con Determina Regionale n.652 del 17/12/2015.
- non è in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, relative ai beni paesaggistici interessati, così come disposto dall'art. 105 "Norme di salvaguardia" delle N.T.A. del P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015.

LEVERANO, li 19/11/2021



Il Tecnico
Ing. Dante Dimastrogiovanni

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dante Dimastrogiovanni".