

COMUNE DI LECCE

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Comparto 50 P.L.

Oggetto: Verifica di Assoggettabilità V.A.S. ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 44/2012 ed art. 5 R.R. n. 18/2013 per il piano di lottizzazione lotti residui Comparto 50 alla via D. De Blasi. – richiedente sig. Luigi Mariano – Autorità procedente: Comune di Lecce – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio.

Istruttoria dell'ufficio: Ufficio V.I.A. – VAS – Geom. Luciano Mangia.

Premesso che:

ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale n. 44/2012 come modificata dalla Legge Regionale n. 04/2014 - *"Attribuzione ed esercizio della competenza per la VAS": "Ai comuni è delegato l'esercizio, anche nelle forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 8 per i piani o programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra";*

ai sensi dell'art. 3 comma 14, *"La VAS costituisce, per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni della presente legge, parte integrante del procedimento di adozione e approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa VAS, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.";*

ai sensi dell'art. 8 comma 3: *"L'autorità procedente può trasmettere all'autorità competente, entro i trenta giorni successivi al termine di cui al comma 2, le proprie osservazioni o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati nell'ambito della consultazione, in modo da fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.";*

ai sensi dell'art. 8 comma 4: *"Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente e, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, sentita l'autorità procedente, adotta il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS di cui agli articoli da 9 a 15 e, nel caso, definendo le necessarie prescrizioni. La tutela avverso il silenzio dell'Amministrazione è disciplinata dalle disposizioni generali del processo amministrativo.";*

con deliberazione n. 90 del 19/11/2007, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 e 27 della L.R. n. 56/80 e s.m.i., il piano di lottizzazione convenzionata lotti residui alla via De Blasi, proposto dal proprietario delle aree sig. Luigi Mariano;

nel provvedimento suddetto si stabiliva che, prima dell'approvazione definitiva, fosse adeguato ed integrato lo schema di convenzione e fosse altresì predisposto apposito tipo di frazionamento delle aree secondo le destinazioni del P.d.L.;

la D.C.C. n. 90/2007 è stata depositata presso l'ufficio di segreteria comunale per 30 gg. e nei termini di pubblicazione non pervennero osservazioni ed opposizioni avverso il suddetto provvedimento, come anche attestato dal Segretario Comunale con nota del 18/02/2008;

la Regione Puglia, con nota acquisita al protocollo generale di questa A.C. in data 04/02/2010 n. 0017366, confermava che non occorre parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, in quanto l'area in questione è ricompresa all'interno della perimetrazione dei territori costruiti, operata dal Comune di Lecce con D.C.C. n. 72 del 20/06/2003;

con deliberazione n. 93 del 22/11/2011 il Consiglio Comunale ha revocato la D.C.C. n. 98 del 12/11/2010, con la quale veniva respinta l'approvazione definitiva del "Piano di lottizzazione convenzionata lotti residui comparto 50 alla via D. De Blasi";

con deliberazione n. 172 del 27/03/2014 la Giunta Comunale, sospendeva, sino al completamento della procedura VAS, l'efficacia della D.C.C. n. 93 del 22.11.2011. Con il medesimo atto veniva approvata altresì, la relazione previsionale di verifica a VAS.

con nota prot. n. 36074 del 07/04/2014 il Dirigente del Settore Pianificazione e sviluppo del territorio attestava quanto segue: *"la sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS del ^Piano di Lottizzazione convenzionata lotti residui comparto 50 alla via D. De Blasi^ ai sensi dell'art. 7, punto 7.2d del Regolamento regionale 9 ottobre 2013 n. 18, di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012 n. 44 recante ^disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica^"*;

nella nota suddetta il dirigente riportava altresì nelle premesse e nelle considerazioni quanto segue: *"Preliminarmente occorre rilevare che l'area interessata ricade nel Foglio n. 237 particelle nn. 864, 866, 493. A tal proposito si riscontra che agli atti dello scrivente Servizio, presso cui è depositato il Piano di Lottizzazione in oggetto, la suddetta area è identificata al Foglio n. 237 particelle nn. 728, 819 e 493. Si deduce che la particella n. 728 corrisponda alla attuale n. 864 e la particella n. 866 alla n. 819. Ciò premesso, entrando nel merito, si rileva che le suddette particelle, a seguito delle perimetrazioni introdotte dal PPTR adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013, rientrano in un contesto ben più vasto di area a "bosco", composta principalmente da specie autoctone quali: Pinus halepensis, Quercus ilex, con presenze di specie ornamentali e ulivi. Considerate tali caratteristiche non si ritiene che l'intera area boscata possa essere riconosciuta come "giardino" essendo preponderante la composizione a bosco. Tuttavia occorre rilevare che parte della area interessate, con particolare riferimento alla particella n. 864 (ex n. 728) possa, contrario, essere assimilata a "giardino", in quanto l'area presenta alcune strutture e viali, che ne determinano l'assimilazione a "giardino". La stessa particella n. 864, inoltre, non è assimilabile a radura non interrompendo la continuità del bosco e risultando superiore a i 200 mq. Conseguentemente si ritiene che la particella n. 864 del Foglio n. 237 del Comune di Lecce, come da allegata cartografia, sia da assimilare a giardino e non a bosco."*;

con nota prot. N. 108232 del 06/11/2014 il Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio di questa A.C., in qualità di Autorità procedente, ed a seguito di comunicazione della Regione Puglia – Servizio Assetto del territorio, trasmetteva gli elaborati del piano al fine dell'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 della Legge regionale n. 44/2012;

con nota prot. n. 0111444/2014 del 17/11/2014 il Settore Ambiente di questa A.C., in qualità di Autorità Competente, chiedeva all'Autorità Procedente elaborati tecnici integrativi;

con nota prot. n. 44557 del 31/03/2016 il Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio di questa A.C. trasmetteva l'istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, L.R. 44/2012 e R.R. 18/2013;

con nota prot. n. 0046613/2016 del 04/04/2016 il Settore Ambiente in qualità di Autorità Competente formalizzava, tramite PEC, richiesta di parere-contributo ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

l'Autorità procedente in sede di presentazione di istanza di Vas ha prodotto i seguenti pareri:

- Regione Puglia Settore Foreste, prot. n. 2959 del 13.10.2006 nella quale si riporta quanto segue: *".....omissis.... per l'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del comparto 50 in via de Blasi a Lecce, la Ns autorizzazione dato che l'area in questione ricade nella perimetrazione dei boschi del P.U.T.T./p della Puglia; si precisa che la competenza esclusiva del Settore Foreste Regionale in merito ai boschi riguarda la valutazione ed eventuale autorizzazione di lavori selvicolturali. Si rammenta che gli stessi sono già soggetti a regime di tutela per legge (art_ 12, D. Lgs 157/06) e più specificatamente disciplinati per uso e tutela dallo stesso P.U.T.T./p., in cui peraltro si vieta la realizzazione di insediamenti residenziali o produttivi al loro interno. Dall'esame della documentazione prodotta, l'area di progetto destinata alla realizzazione di fabbricati è un oliveto e non un bosco; pertanto, se la perimetrazione P.U.T.T./p_ del bosco la include, si è di fronte, nel caso specifico, ad un evidente errore. In particolare l'oliveto non sembra recente, poiché, a giudicare dalle foto, ha un'età stimabile tra i 18 ed i 30 anni. Per quanto riguarda poi la parte della sua proprietà coperta da pini, dalle foto appare curata ed organizzata alla stregua di un parco-giardino, probabilmente obiettivo originario dell'impianto, senza sottobosco, con aiuole, viali e gazebo. Pertanto, tale area, al momento è lontana dal possedere gli elementi di naturalità che*

contraddistinguono i boschi (rinnovazione naturale, sottobosco, fase arborea ecc.) anche di origine artificiale; tuttavia ciò non toglie che ne vada comunque tutelata integrità e permanenza.”;

- Regione Puglia – Assessorato Assetto del territorio urbanistica – posizione organizzativa di Lecce recante prot. n. 0000962 del 21/01/2010 nel quale si riporta quanto segue: “.....omissis.....Con la presente si prende atto di quanto dichiarato, e conseguentemente, per il caso in oggetto, ritenendo di non dover dare ulteriore corso alla procedura, non occorre il rilascio del preventivo parere paesaggistico ai sensi dell’art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.”;
- Regione Puglia Servizio Assetto del territorio nota prot. n. 0012290 del 20/10/2014 nella quale si riporta quanto segue: “.....omissis.....Preliminarmente occorre rilevare che l’area interessata ricade nel Foglio n. 237 particelle nn. 864, 866, 493. A tal proposito si riscontra che agli atti dello scrivente Servizio, presso cui è depositato il Piano di Lottizzazione in oggetto, la suddetta area è identificata al Foglio n. 237 particelle nn. 728, 819 e 493. Si deduce che la particella n. 728 corrisponda alla attuale n. 864 e la particella n. 866 alla n. 819. Ciò premesso, entrando nel merito, si rileva che le suddette particelle, a seguito delle perimetrazioni introdotte dal PPTR adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013, rientrano in un contesto ben più vasto di area a “bosco”, composta principalmente da specie autoctone quali: *Pinus halepensis*, *Quercus ilex*, con presenze di specie ornamentali e ulivi. Considerate tali caratteristiche non si ritiene che l’intera area boscata possa essere riconosciuta come “giardino” essendo preponderante la composizione a bosco. Tuttavia occorre rilevare che parte della aree interessate, con particolare riferimento alla particella n. 864 (ex n. 728) possa, contrario, essere assimilata a “giardino”, in quanto l’area presenta alcune strutture e viali, che ne determinano l’assimilazione a “giardino”. La stessa particella n. 864, inoltre, non è assimilabile a radura non interrompendo la continuità del bosco e risultando superiore a i 200 mq. Conseguentemente si ritiene che la particella n. 864 del Foglio n. 237 del Comune di Lecce, come da allegata cartografia, sia da assimilare a giardino e non a bosco.”;
- alla data della presente relazione risultano pervenuti i seguenti pareri dei SCMA:
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza archeologia della Puglia – Taranto - nota prot. n. 4609 del 28/04/2016, nella quale si riporta quanto segue: “.....omissis..... Si ritiene, per quanto di propria competenza e solo ai fini della tutela archeologica, che il piano in oggetto non debba essere assoggettato a VAS”;
 - Autorità di Bacino della Puglia, con nota trasmessa via PEC in data 04/05/2016, recante prot. n. 0005829 del 04/05/2016 comunicava quanto segue: “In riferimento alla vs nota prot. n. 46613/2016-U/2016-U del 04/04/2016,omissis....., si fa presente che sulla base degli elaborati desunti dal portale comunale non sussistono vincoli PAI per l’area d’intervento.”;
 - ASL LECCE - Dipartimento di Prevenzione SISP prot. n. 16/317/ED del 05.05.2016 nel quale si riporta quanto segue:“.....omissis... per quanto di competenza si ritiene che l’intervento in argomento possa essere escluso dal procedimento di VAS. Per quanto concerne le valutazioni inerenti i requisiti igienico-sanitari degli edifici residenziali, si rimanda al parere che verrà espresso da parte di questo servizio nella fase di procedura di approvazione del progetto dell’opera.”
 - Arpa Puglia Dap di Lecce, con nota trasmessa via Pec in data 12/05/2016, recante prot. 0029588-159 del 12/05/2016, nella quale si riporta quanto segue: “.....omissis... Per gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia, in base alle informazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, si esprime valutazione tecnica positiva all’esclusione del Piano di Lottizzazione Convenzionata di un terreno tipizzato C4 ricadente nel comparto n°50 dalla procedura di VAS, con la prescrizione che siano adottate, nelle successive fasi progettuali e di realizzazione:
 1. tutte le misure di attenuazione riguardanti le varie matrici ambientali riportate nel paragrafo 5 del Rapporto Preliminare Ambientale;
 2. tutte le misure di mitigazione atte a contenere potenziali superamenti dei livelli di qualità ambientale;
 3. che il Comune di Lecce approfondisca e determini su quanto rilevato relativamente alla presenza del vincolo del P.P.T.R. 6.2.1 - Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti Paesaggistici- Area di rispetto dei boschi.”;
 - Regione Puglia, Sezione Pianificazione e programmazione delle infrastrutture per la mobilità - nota prot. n. 1094 del 12/05/2016, trasmessa via PEC in pari data, nella quale si riporta quanto segue: “.....Con riferimento al procedimento in oggetto, a seguito dell’analisi e delle verifiche della documentazione

consultabile e scaricabile dal link indicato, si riferisce che gli interventi previsti non presentano interferenze con atti di programmazione/pianificazione di competenza della Sezione scrivente."

con lettera del 07.06.2016 il Presidente della Commissione Locale VAS del Comune di Lecce, trasmetteva al dirigente del settore ambiente, in qualità di Autorità competente, il verbale della seduta del 06 giugno c.a. riguardanti l'analisi dell'intervento in parola. Nel verbale si riporta quanto segue: *"La Commissione Comunale VAS, esaminata la documentazione a corredo dell'istanza suddetta e visto i contributi e pareri pervenuti e agli atti dell'ufficio Ambiente, ritiene, ad oras, che il rapporto preliminare non approfondisca adeguatamente le tematiche ambientali, né consente di vagliare tutte le misure possibili per garantire la sostenibilità delle trasformazioni, comprese le mitigazioni e/o le compensazioni, pertanto è opportuno un approfondimento in termini di:*

1. *necessità di verificare la compatibilità con le infrastrutture esistenti e/o previste di acquedotto, fognatura nera e depurazione del Servizio Idrico Integrato regionale;*
2. *compatibilità ambientale sotto l'aspetto paesaggistico e nello specifico conformità con il PPTR vigente. Sebbene l'intervento in parola è finalizzato alla realizzazione di n. 3 fabbricati nella porzione del lotto coperta da ulivi, è da rilevare che l'oggetto della procedura in parola, interessa nel suo complesso, il Piano di Lottizzazione, contemplando l'intera estensione dello stesso piano, quindi 8.060 mq."*

Per le motivazioni espresse in narrativa, la Commissione ritiene, il "piano di lottizzazione lotti residui Comparto 50 alla via D. De Blasi", assoggettato alla procedura di V.A.S. ai sensi degli articoli da 9 a 15 della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 e ss.mm.ii.";

Espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico – amministrativi, si riportano in modo sintetico le risultanze dell'analisi riportate nel RAP.

Descrizione dell'intervento

La lottizzazione in questione rientra nel "Comparto n. 50" del PRG del Comune di Lecce, considerandone i lotti residui. Trattasi di un'area a destinazione residenziale di completamento - espansione.

Per il P.d.L., già approvato in via definitiva con D.C.C. n. 93/11, ricadente in area di rispetto dei boschi ai sensi del PPTR, è stato richiesto il parere paesaggistico alla Regione Puglia che ha attestato che per le aree interessate da P.d.L. tale parere non risulta necessario ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, essendo le stesse aree ricomprese a/l'interno dei territori costruiti.

RIFERIMENTI NORMATIVI DEL P.D.L.

Il sig. Luigi Mariano Mariano è proprietario di un terreno sito in Lecce alla via S. Pietro in Lama, tipizzato nel P.R.G. vigente come "Zona C.4, "Residenziali Urbane Periferiche" comprendente le particelle 819 di mq 10.750, 493 (garage) e 728 di mq 4.646, foglio 237 del Catasto Terreni di Lecce. Le "Zone C.4" sono disciplinate dall'art. 71 delle N.T.A. allegate al P.R.G., che consente gli interventi su lotti liberi previa redazione ed approvazione di Piano di Lottizzazione Convenzionata esteso all'intero comparto.

Il lotto in esame risulta inserito nel Comparto n. 50, di dimensione complessiva pari a 13.960 mq, di forma quadrilatera con il lato maggiore prospiciente su via D. De Blasi, con i lati minori confinanti con aree tipizzate "F.31 - Attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico" a Nord ed "F.38 Verde di Arredo Stradale" a Sud; con l'altro lato maggiore con terreni tipizzati "B.17 - Residenziali Urbane Periferiche".

I lotti di terreno prospicienti via D. De Blasi risultano già interessati da interventi edilizi ultimati ed abitati, mentre sui terreni laterali confinanti sono stati recentemente costruiti edifici residenziali.

In definitiva del Comparto n. 50 risulta inedificato solo il terreno retrostante via D. De Blasi di proprietà del sig. Mariano Mariano Luigi. Il presente piano di lottizzazione interessa quest'ultima parte di terreno di superficie pari a circa mq 8.060,00 ed è stato redatto nei limiti che lo stato dei luoghi consente, secondo le previsioni di P.R.G., ed in particolare è conforme alle prescrizioni ed ai rapporti fissati dall'art. 71 delle N.T.A. che regola la zona:

I.F.F.	=	0,40 mc/mq
Rc	=	0,20 mq/mq
Uf	=	0,13 mq/mq
Hmax	=	7,50 mt
Np	=	2 fuori terra
Arretramenti	=	min. 10 m
Tipologie	=	isolate unifamiliari

Localizzazione dell'intervento

L'area d'intervento è parte di un vasto comprensorio di terreni di proprietà del sig. Mariano Mariano Luigi, con accesso principale da via San Pietro in Lama e sui quali insistono diversi fabbricati ad uso residenziale.

Il terreno si presenta praticamente pianeggiante con differenza di quote valutabili in 50 cm circa.

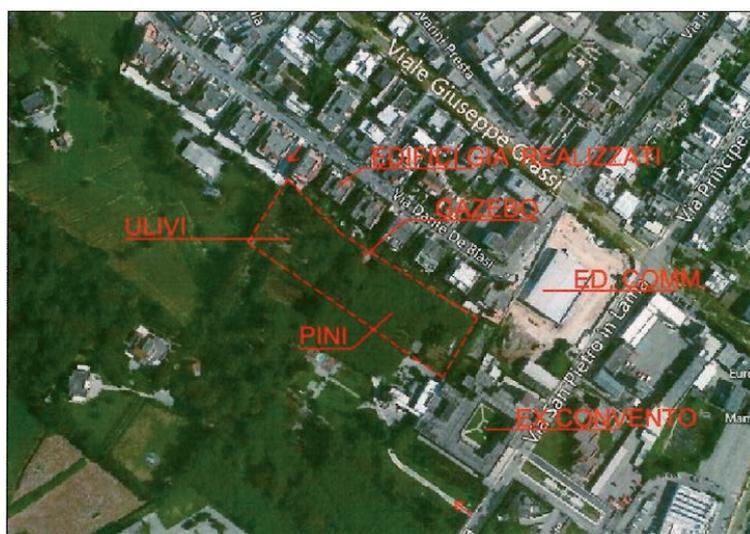
Il sito d'intervento è raggiungibile tramite i viali interni posti nel terreno confinante di proprietà e da via Dante De Blasi, dal passaggio carrabile.

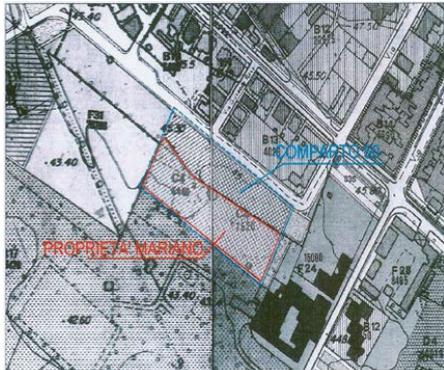
Nell'area d'intervento sono ubicati tre fabbricati, precisamente un ripostiglio ed un gazebo di antica costruzione, un garage (C.E. in Sanatoria del 25/03/02) ed una legnaia di pertinenza della villa, esterna ai lotti interessati, costituente l'edificio più rappresentativo del comprensorio.

L'area di proprietà risulta in parte coltivata ed in parte destinata a giardino, attrezzata con viali interni che consentono il collegamento tra i fabbricati esistenti e con la viabilità esterna.

In particolare, nella parte tipizzata C4 sono presenti, a nord, alberi di ulivo di non recente impianto e di non particolare pregio e produttività ed a sud alberi di pino.

Le due aree risultano separate da un viale, fiancheggiato da alberi di pino, collegante il viale principale ed il gazebo.





Le situazioni al contorno non corrispondono più alle previsioni del P.R.G. vigente in quanto i lotti di terreno inclusi nel Comparto e prospicienti via De Blasi sono stati già completamente edificati e sulle aree tipizzate F31 e F38 sono stati di recente realizzati edifici residenziali.

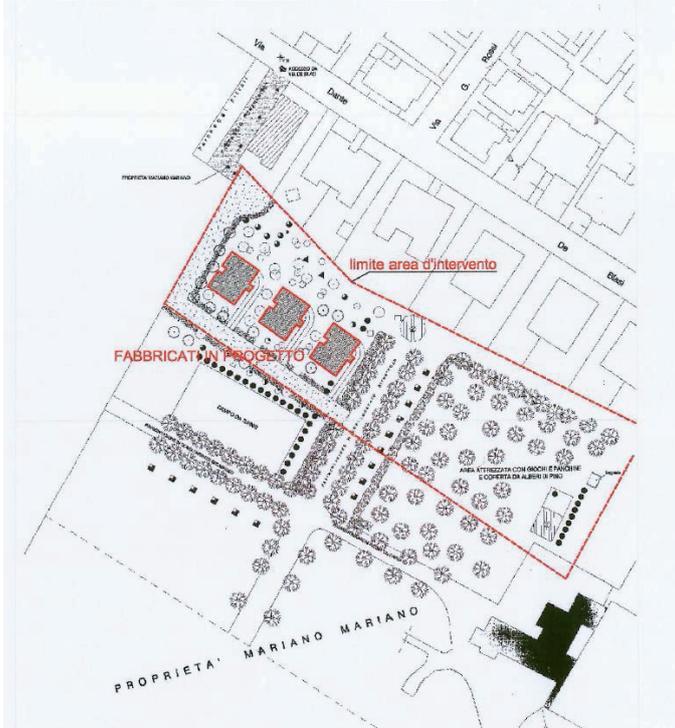
Pertanto il terreno in esame, tipizzato C4 e ricadente nel Comparto n. 50, si configura come un lotto intercluso raggiungibile da via San Pietro in Lama attraverso i viali interni situati nella restante proprietà del sig. Mariano.

Per dotare l'area di un ulteriore accesso, anche carrabile, da via De Blasi, il sig. Mariano ha inoltre acquisito un'area sul lato a nord-est del comparto, confinante con la zona C4.

Tale situazione al contorno è risultata vincolante nello studio di fattibilità urbanistica, in quanto, risultando l'area interclusa, non è possibile realizzare tracciati viari da collegare con la viabilità esterna, come previsto dal D.M. 1444/68.

Per accedere al lotto in Lama si dovranno utilizzare i viali prospicienti via De Blasi si utilizzerà il passaggio carrabile a cui la viabilità esterna non ha consentito di accedere.

La superficie di intervento è pari a 907,00 mq (superficie da cedere). Il progetto prevede un giardino in cui è prevista la realizzazione di un'area attrezzata con giochi e panchine, la piantumazione di alberi di ulivo di non recente impianto su due livelli, con arretramento dai viali nella quantità stabilita dalle vigenti norme.



Scheda Urbanistica

Calcolo della superficie fondiaria (* particelle frazionate e sostituite da 866 e 864)

ditta	foglio	particella	superficie			superficie d'intervento (mq)
			ha	a	ca	
MARIANO Mariano Luigi	237	866 (ex819)	1	07	50	4.590,00
		493	C/6 garage			
MARIANO Mariano Luigi	237	864 (ex 728)	0	46	46	3.470,00
Totale superficie fondiaria						8.060,00

	<i>u.m.</i>	<i>da N.TA</i>		<i>di progetto</i>
Superficie fondiaria	mq			8.060,00
Superficie coperta esistente (garage)	mq			75,13
Superficie coperta di progetto	mq			478,50
Superficie coperta totale	mq			553,63
Rapporto di copertura	mq/mq	0,20	>	0,068
Volume esistente (garage)	mc			195,00
Volume di progetto	mc			3014,55
Volume totale	mc	3.224,00	>	3.209,55
Iff	mc/mq	0,400	>	0,398
Superficie Utile	mq			957,00
Uf	mq/mq	0,130	>	0,118
H massima	m	7,50	>	6,30
Piani fuori terra	n			2
Abitanti insediabili	n			40
Standards (in parte da monetizzare)	mq	907,00		420,00 <i>(fg. 237 p.lla 725)</i>

La zona residenziale del Piano proposto risulta completamente interclusa tra gli edifici multipiano prospicienti su via Dante De Blasi e la vasta area attrezzata a verde ed interessata da costruzioni residenziali isolate della zona tipizzata B17 confinante, di proprietà del proponente, sig. Mariano. Il Piano di Lottizzazione mira a completare l'area secondo le prescrizioni delle N.T.A. per la zona C4, concentrando, per quanto possibile, il costruito sull'area interessata da alberi di ulivo di non recente impianto e di scarsa produttività che saranno oggetto di trapianto, salvaguardando l'area a verde interessata dalla pineta. La lottizzazione prevede esclusivamente la realizzazione di edilizia privata, precisamente n. 3 civili abitazioni con un'unica tipologia edilizia, composte da un piano interrato adibito a garage e cantina, un piano terra ed un primo piano per un'altezza fuori terra di m 6,30. La posizione individuata per i fabbricati nel Piano di Lottizzazione e limitata altezza fuori terra prevista per gli stessi, rendono l'intervento non visibile dalla viabilità esistente (via De Blasi e via S. Pietro in Lama), come si evince dalla foto aerea sotto riportata.

Specifiche e scelte progettuali

Nella relazione preliminare di verifica a VAS si riportano le seguenti specifiche progettuali:

- *“Con l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione si procederà alla progettazione delle costruzioni partendo dal presupposto che i materiali da utilizzare dovranno essere bio-compatibili, naturali e di provenienza locale;”*
- *le aree di sosta e di parcheggio al servizio specifico della residenza sono realizzate nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e sono previste ai piani terra ed interrati;*
- *tutte le aree a verde privato e le opere necessarie all'allaccio ai servizi primari sono previste nel rispetto delle N.T.A. e della normativa vigente;*
- *tutti i servizi a rete seguono lo sviluppo naturale degli assi viari della lottizzazione e sono realizzati mediante gli allacci alle reti esistenti;*
- *lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà in ossequio al D.L. 152/99; (il D.lgs. 152/99 è stato abrogato dal decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 152)*
- *la rete di pubblica illuminazione sarà realizzata in conformità alle previsioni progettuali;*
- *la viabilità di lottizzazione sarà privata e si svilupperà all'interno del lotto di proprietà, con accessi da via San Pietro in Lama e da via De Blasi;*
- *gli spazi liberi del terreno saranno sistemati a prato mantenendo le alberature esistenti e reimpiantando gli ulivi interessati alla edificazione ;*
- *per i percorsi carrabili sarà mantenuta la finitura attuale per gli esistenti mentre per i nuovi al servizio dell'edificio si utilizzeranno materiali permeabili;*
- *le zone porticate e i marciapiedi perimetrali saranno pavimentati con lastre di pietra naturale locale così come i terrazzi al primo piano;*
- *come recinzioni di confine interno verso le altre proprietà si manterranno gli attuali muri intonacati e muri con sovrapposta rete metallica come supporto per piante rampicanti o siepi, previo ripristino delle parti ammalorate;*

- il progetto, relativamente al superamento delle barriere architettoniche, tiene conto della adattabilità degli alloggi prevedendo la possibilità nel tempo di lavori che non andranno a modificare la struttura dell'edificio.
- l'individuazione degli spazi da destinare a pubbliche attrezzature sono stabiliti in modo adeguato, nel rispetto del D.M. 1444/68 e delle N.T.A. del P.R.G. ed, essendo il lotto intercluso, come già scritto, sono per mq 420,00 reperite con la particella 725 del foglio 237, già occupata in data 20/09/1984 ed utilizzata per la costruzione dell'asilo nido di via Casavola e per la restante superficie, pari a mq 487,00, se ne è proposta la monetizzazione.”.

Tipologie edilizie

Nella relazione preliminare di VAS si riporta che: *“I fabbricati da realizzare hanno destinazione residenziale: tipologicamente sono individuabili tra le “case isolate a uno o due piani monofamiliari”. Funzionalmente si compongono di un piano terra da destinare a soggiorno/pranzo e servizi, da un primo piano per le camere da letto e da un piano interrato destinato a garage e cantina.”.*

COMPONENTI TEMATICHE AMBIENTALI

Componente ambientale acqua: idrogeomorfologia

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: *“L'area di P.d.L non è strettamente interessata da vincoli idrogeologici e geomorfologici. La tavola P.A.I. - Piano Assetto Idrogeologico, mostra come le aree interessate dalla lottizzazione non ricadono in zone di pericolosità idraulica e in aree a rischio idraulico o frana. Dal punto di vista idrogeomorfologico, nell'area d'intervento non si denotano elementi di rilievo, con eccezione di alcuni bacini endoreici che rappresentano il recapito finale delle pluviali ricadenti nella zona. In ogni caso, tali aree sono abbastanza distanti dall'area d'intervento e pertanto non interferiscono con l'opera di progetto. Dall'analisi della documentazione disponibile, nell'area non esistono vincoli del PAI. In merito alle caratteristiche geomeccaniche e alla caratterizzazione sismica dell'area, la stessa relazione riporta: Dalle indagini effettuate è emerso che nell'area non sono evidenti fenomeni evolutivi connessi a rischi geologici e idrogeomorfologici in atto che possano interferire con l'intervento di progetto. Dai dati rilevati e dalla correlazione con quelli dello studio di riferimento, è stato possibile ricostruire il modello geologico dell'area d'intervento. Nell'area sono presenti, al di sotto di uno strato di calcarenite alterata/sabbioni cementati di spessore variabile tra 1 e 1,3 m, i depositi calcarenitici caratterizzati da una velocità di Vp di 1300/1400 m/s indicativa di un ammasso calcarenitico mediamente cementato. La verifica della resistenza dei terreni di fondazione per i fabbricati di progetto è stata effettuata considerando l'utilizzo di una fondazione continua di larghezza pari a 1 m. In tali condizioni la resistenza di progetto è risultata pari a circa 350 KN/m², mentre la verifica agli stati limite di esercizio (SLE) ha restituito valori di circa 0,05 cm, al di sotto di quelli previsti da Grant. Et al. La caratterizzazione sismica effettuata con metodologia ReMi ha permesso di stimare la Vs30, in 996 m/s, potendo classificare nella categoria A i terreni che ospiteranno le strutture di fondazione del fabbricato.”.*

Verifica di compatibilità con le norme del PPTR

Nella relazione di valutazione VAS si riporta che: *“L'area per cui è stato redatto il Piano di Lottizzazione, comprendente le particelle 864 e 866 del foglio 237, è sottoposta alle tutele del PPTR relativamente ai punti 6.2.1 - Componenti botanico vegetazionali e 6.3.1 - Componenti culturali e insediative. A tale proposito, soprattutto in riferimento alle componenti botanico vegetazionali, in data 12/05/2014 con prot. RP n. 2284, il proprietario sig. Mariano, ha avanzato alla Regione Puglia - Assessorato alla qualità del territorio - la seguente osservazione: Il terreno interessato dal Piano di Lottizzazione Convenzionata Lotti Residui Comparto 50 alla via De Blasi approvato definitivamente dal Comune di Lecce con deliberazione C.C. N° 93 del 22.11.2011 e ricompreso all'interno della perimetrazione dei “Territori Costruiti” operata dal Comune di Lecce con deliberazione C.C. n. 72 del 20.06.2003. Il sig. Mariano chiede che i terreni siti nel Comune di Lecce, censiti nel Catasto Terreni al Foglio 237, vengano esclusi dai Beni Paesaggistici Boschi e dall'area delimitata nella Tavola 6.3.1 come “Area di rispetto delle componenti culturali e insediative”, già tutelata dalle previsioni del P. di L. in quanto corrispondente all'area coperta da pini. La sopracitata osservazione è stata parzialmente accolta con le seguenti motivazioni:*

Bosco - Le particelle interessate dall'osservazione, FG. 237, P.LLE 864, 866, 493, rientrano in un contesto ben più vasto di area a bosco, composta principalmente da specie autoctone Pinus halepensis, Quercus ilex, con presenze di specie ornamentali e ulivi. Date le caratteristiche non si ritiene che tutta l'area boscata possa essere riconosciuta come giardino essendo preponderante la composizione a bosco. Con riferimento alle aree oggetto di osservazione si rileva che parte della aree con particolare riferimento alla part. 864 possono essere assimilate a giardino, in quanto l'area presenta alcune strutture e viali, che ne determinano l'assimilazione a giardino. La stessa part. 864, inoltre, non è assimilabile a radura non interrompendo la continuità del bosco e risultando superiore ai 2000 mq. Si accoglie pertanto con l'eliminazione della particella 864 del Fg. 237 del Comune di Lecce. La problematica relativa

alla destinazione urbanistica non è oggetto di esame nel presente procedimento. Si ricorda infatti che i piani urbanistici comunali in virtù di quanto disposto dall'art. 145 co 3-4-5 devono adeguarsi/conformarsi al PPTR, fatto salvo quanto previsto dall'art. 106 delle NTA in quanto applicabile. Ulteriori specifici aspetti saranno oggetto di valutazione nelle singole procedure autorizzative.

Area di rispetto delle componenti culturali e insediative - Fatta salva l'autorizzazione paesaggistica per la componente bosco e le disposizioni transitorie di cui all'art. 106 delle NTA del piano, qualora l'area sia tipizzata come zona territoriale omogenea con destinazione diversa da quella rurale, l'osservazione è accolta nella misura in cui deve ritenersi assorbita dalle modifiche al comma 1, degli artt. 81 e 82 delle NTA che circoscrivono l'applicazione delle misure di salvaguardia e utilizzazione solo agli interventi << ... ricadenti in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del presente piano ...>>.

Si rileva, pertanto, che la particella 864 del foglio 237, ovvero la porzione di terreno direttamente interessata dall'edificazione delle residenze previste nel Piano di Lottizzazione, risulta interessata dal vincolo del PPTR 6.2.1 Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti paesaggistici - Area di rispetto dei boschi.

A tal proposito si evidenzia che:

- le particelle 864, 866 e 493 del foglio 237, risultano tipizzate nel vigente PRG in "Zona C.4 - Residenziale Urbana Periferica" e comprese nel Comparto 50 di via De Blasi dal I P.P.A. che precisava che per la parte di Zona C.4 ricadente nella lottizzazione già approvata restavano valide le previsioni della stessa lottizzazione;
- il Comune di Lecce con Deliberazione C.C. n. 93 del 22.11.2011 ha approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione Convenzionata per i lotti residui del Comparto 50 di via De Blasi;
- i lotti di cui sopra sono ricompresi all'interno della perimetrazione dei "Territori Costruiti" del PUTT/P operata dal Comune di Lecce con Deliberazione C.C. n. 72 del 20.06.2003;
- nell'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata per i lotti residui del Comparto 50 di via De Blasi, in considerazione della presenza della "zona boscata" indicata sugli atlanti del PUTT/P, è stato richiesto il parere paesaggistico alla Regione Puglia che ha attestato che per le aree interessate da P.d.L. tale parere non risulta necessario ai sensi dell'art. 5.03 delle N. TA. Del PUTTIP, essendo le stesse aree ricomprese all'interno dei territori costruiti (ved. D.C.C. n. 93/11 di approvazione definitiva del P.d.L.)."

Siti di importanza comunitaria (SIC), zone a protezione speciale (ZPS) e aree protette

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "Dalla cartografia rilevata dal sito Puglia.Con, precisamente dalla consultazione delle aree interessate dai Piani di gestione della rete "Natura 2000" e di seguito riportata, emerge che l'intervento in progetto non coinvolge alcuna zona vincolata dal punto di vista naturalistico."

Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lecce

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "...omissis...mediante la sovrapposizione dell'area interessata al Piano di Lottizzazione proposto con alcune delle tavole del PTCP della Provincia di Lecce, limitatamente agli aspetti ritenuti più rilevanti, è possibile rilevare che non si rilevano interazioni negative o assenza di coerenza con lo stesso piano.

Politiche del welfare

Con riferimento ai temi della regimazione delle acque superficiali, della pericolosità nei confronti degli allagamenti, del rischio idrogeomorfologico, della vulnerabilità degli acquiferi, della zona di salvaguardia, del monitoraggio e tutela delle falde e dei rischi, dalle informazioni contenute nei quadri conoscitivi del PTCP, risulta che l'area di intervento non è interessata direttamente da emergenze geomorfologiche (grotte, doline, vore, lame, cigli di scarpata, ecc.) o da emergenze idrogeologiche (spartiacque idrografici, sorgenti, fiumi o canali, ripe di erosione fluviale, recapiti finali di bacini endoreici, ecc..) né da particolari fattori di rischio. Con riferimento al tema della "naturalità" si rappresenta che l'intervento in argomento non interessa aree di naturalità esistente o aree di espansione della naturalità di prima e seconda fase.

Politiche della mobilità

L'intervento di ampliamento in argomento non confligge con il progetto di mobilità del PTCP. L'ampliamento proposto, non richiede interventi di realizzazione di nuova viabilità di collegamento e non prevede la creazione di nuovi accessi sugli elementi principali del progetto di mobilità del PTCP (tubo, pendoli, strade parco e itinerari narrativi).

Politiche della valorizzazione

Tutti gli interventi previsti in progetto non interessano aree dell'agricoltura di eccellenza (oliveti o vigneti).

Politiche insediative

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata Lotti Residui Comparto 50 alla via De Blasi è tipizzata dal P.R.G. vigente come "Zona C.4 - Residenziale Urbana Periferica" ed è classificata nel PTCP come "Ambiti di

prossimità ai centri", pertanto l'intervento proposto risulta compatibile con le previsioni degli strumenti di pianificazione."

Piano di Tutela delle Acque - PTA

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "...omissis... Nello specifico l'area di intervento: - non interessa alcuna delle zone di protezione speciale idrogeologica rappresentate nella Tav. A del PTA; - ricade in area di tutela quali-quantitativa dell'acquifero; -ricade in area di vulnerabilità bassa - molto bassa dell'acquifero profondo. In ogni caso, tenuto conto che l'insediamento residenziale in progetto sarà collegato alle reti pubbliche dell'acquedotto e della fognatura e che le normali attività connesse alla residenza non comportano rischi apprezzabili di sversamento di sostanze inquinanti sul suolo, si può affermare che l'intervento proposto non incrementa il rischio di inquinamento."

Clima acustico e qualità dell'aria

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "Per quanto concerne il clima acustico è possibile affermare che l'introduzione di rumore nell'ambiente circostante che si verrà a costituire con la lottizzazione sarà determinato dall'incremento di traffico veicolare che permetterà l'accesso alle tre residenze in progetto. In considerazione che l'area sulla quale saranno edificate le abitazioni sarà raggiungibile sia da via San Pietro in Lama (attraverso i viali esistenti all'interno della proprietà Mariano) sia da via Dante De Blasi (attraverso il passaggio carrabile e pedonale), può affermarsi che l'incremento di traffico provocherà un incremento di rumore trascurabile rispetto alla situazione attuale. Per quanto attiene la qualità dell'aria si è fatto riferimento ai dati di monitoraggio della qualità dell'aria dell'ARPA relativi alla centralina installata in Piazza Libertini a Lecce, risultante la più prossima all'area d'intervento.omissis... Stante la scarsa presenza nell'area di intervento di attività industriali



attive che producono emissioni inquinanti in atmosfera, la principale fonte di inquinamento atmosferico in prossimità dell'area di intervento, è rappresentata dagli scarichi degli autoveicoli, i cui effetti dannosi assumono rilevanza in prossimità dei pochi punti ad elevato congestionamento del traffico. Pertanto, è possibile affermare che la tematica ambientale relativa all'inquinamento atmosferico" non presenta criticità."

Accessibilità dell'area

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "L'area interessata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata per i Lotti Residui del Comparto 50 sarà raggiungibile sia da via San Pietro in Lama (attraverso i viali esistenti all'interno della proprietà Mariano) sia da via Dante De Blasi (attraverso il passaggio carrabile e pedonale). L'intero Piano di Lottizzazione risulta organicamente servito dalla viabilità di progetto che si collega funzionalmente alle strade esistenti.

Inquinamento luminoso

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "L'ambito in cui si inserisce il Piano di Lottizzazione, limitatamente ai viali interni di accesso, è attualmente illuminato da un impianto privato. Tale illuminazione, insieme a quella di pertinenza delle residenze private, non determina sicuramente particolari fonti di inquinamento. Non è previsto un incremento di illuminazione pubblica."

Reti tecnologiche

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "Ad oggi l'area di intervento è servita parzialmente da opere di urbanizzazione primaria, sia da via San Pietro in Lama, sia da via De Blasi. Il progetto delle reti tecnologiche, contenuto negli elaborati del Piano di Lottizzazione, precisamente nella tavola 10 (Schema idrico e fognante) e nella tavola 11 (Schema impianto gas, elettrico e telefonico) prevede, previo interrimento lungo i viali privati esistenti, il collegamento ai sottoservizi di via San Pietro in Lama. Per quanto riguarda le acque meteoriche, lo smaltimento avverrà in ossequio al Piano Direttore Appendice A/1 art. 39 D.L. 152/99 e D.L. 258/2000 app. R.P. 191 BURP n°80 del 27/06/2002 e successivi aggiornamenti."

Componente Ambientale "Suolo e Sottosuolo"

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: ".....omissis.....Considerato che il Piano di Lottizzazione Convenzionata per i Lotti Residui del Comparto 50 interessa solo una porzione di un territorio già edificato ed urbanizzato, è possibile affermare che con tale edificazione non vengono introdotte rovinose perdite

di territorio agricolo, ma viene completata ed organizzata una zona che attualmente presenta delle pericolosità legate alla contestuale presenza in ambito urbano di zone residenziali che inglobano grandi spazi agricoli non controllati. I principali elementi da considerare nell'inquadramento del contesto ambientale relativamente alla tematica/componente ambientale "suolo, sottosuolo, rischio" sono le caratteristiche fisiche dei suoli, le condizioni di uso dei suoli e i rischi che minano l'integrità dei suoli. Tali elementi presentano un forte livello di interrelazione che, spesso, produce effetti negativi e determina condizioni di elevata criticità. L'area in oggetto non è interessata assolutamente da fenomeni di questo tipo. La carta litologica e morfologica, nonché la relativa descrizione del territorio prodotta dal geol. Marcello De Donatis, evidenziano che: "Dalle indagini effettuate è emerso che nell'area non sono evidenti fenomeni evolutivi connessi a rischi geologici e idrogeomorfologici in atto che possano interferire con l'intervento di progetto."

POTENZIALI EFFETTI ATTESI E SPECIFICHE RISPOSTE ASSOCIATE

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "Sostanzialmente la suddivisione del Comparto n. 50 di via De Blasi in varie maglie edificatorie, nonché la ripartizione del Piano di Lottizzazione in diverse fasi di esecuzione assoggettate alle diverse proprietà, non aumenta le pressioni attese dalla realizzazione dell'intero Comparto previsto dal I P.P.A. del Comune di Lecce, poiché non vengono modificati gli indici e le modalità di intervento previste negli strumenti di pianificazione. Va inoltre tenuto conto che il Piano di Lottizzazione proposto prevede edilizia a bassa densità abitativa consistente nella realizzazione di tre unità residenziali unifamiliari.omissis..... Per la fase di cantiere non si evidenziano in via preliminare particolari problematicheomissis..... Gli elementi maggiormente coinvolti in fase di costruzione sono paesaggio, vegetazione e suolo, per i quali il fattore di impatto è irreversibile anche se mitigabile, mentre la componente atmosferica viene interessata solo marginalmente e comunque in modo reversibile, così come la produzione di rumore e vibrazioni. Gli impatti di cantiere, pertanto, risultano tutti reversibili.

Fattori d'impatto e mitigazioni - Fase Cantiere

In merito agli impatti durante la fase di cantiere, essi saranno legati principalmente alla presenza fisica ed al disturbo acustico (per gli addetti) dovuto alle operazioni di cantiere ed alle modificazioni degli habitat per la rimozione e l'occupazione di suolo e vegetazione.

I principali disturbi ambientali durante il periodo di costruzione degli edifici residenziali saranno:

Traffico indotto: la realizzazione del Piano di Lottizzazione genererà in fase di cantiere un traffico veicolare di varia composizione come si può desumere da quanto segue:

- autocarri per il trasporto dei materiali adoperati per le strutture edili;
- autocarri per forniture varie;
- autobotti per trasporto acqua;
- automezzi per il movimento terra;
- autoveicoli del personale addetto alla costruzione.

L'impatto conseguente sarà di tipo reversibile e minimo, soprattutto lungo le vie di comunicazione che conducono al sito di progetto.

Atmosfera: l'emissione dei gas di scarico dalle macchine operatrici e il sollevamento di polvere, soprattutto durante le operazioni di trasporto e livellamento del terreno, sono le uniche fonti di impatto per questa componente ambientale. I gas provenienti dal funzionamento dei mezzi di trasporto sono costituiti essenzialmente da NOx, SOx, CO, idrocarburi esausti, aldeidi e particolato. I livelli di emissione saranno comunque conformi ai valori limite fissati dalla normativa nazionale e CEE. Effetti più rilevanti, invece, possono essere provocati dal sollevamento di polveri per movimentazione del terreno e/o circolazione dei mezzi. In questo caso, oltre ad offuscare la visibilità, sempre e soprattutto durante la stagione arido-secca, le polveri possono ricadere sulla vegetazione producendo un effetto negativo sulla percezione del paesaggio. Onde evitare questo tipo d'impatto, nei periodi più secchi l'area di lavoro sarà bagnata artificialmente, così come le ruote dei mezzi di trasporto e le vie d'accesso.

Rumori e vibrazioni: la variazione del clima acustico durante le fasi di realizzazione degli edifici residenziali sono riconducibili, principalmente, alle fasi di approntamento ed esercizio del cantiere ed al trasporto dei materiali, i quali possono arrecare disturbo, comunque risibile, alle aree residenziali presente nei dintorni. Le conseguenti emissioni acustiche, caratterizzate dalla natura intermittente e temporanea dei lavori, potranno essere continue (es. generatori) e discontinue (es. mezzi di cantiere e di trasporto). In questo caso la mitigazione dell'impatto prevede l'uso di macchinari aventi opportuni sistemi per la riduzione delle emissioni acustiche, che si manterranno pertanto a norma di legge in ogni caso i mezzi saranno operativi solo durante il giorno e non tutti contemporaneamente.

Flora e fauna: gli impatti sulla componente biotica saranno temporanei, mitigabili e con un livello basso, principalmente dovuti al cantiere in sé, all'innalzamento di polveri, rumore e vibrazioni, come già visto in precedenza. Ad ogni modo, la mobilità degli organismi favorirà il loro spostamento temporaneo in zone lontane dal sito di progetto ed il loro futuro re-insediamento in quanto sono comunque previste aree a verde.

Interventi sul paesaggio: gli interventi sul paesaggio in fase di esecuzione sono essenzialmente dovuti alla realizzazione e conduzione del cantiere. Si tratta ovviamente di un impatto del tutto reversibile. In particolare, per quanto riguarda gli aspetti legati alla conformazione e all'integrità fisica del luogo, si possono ottenere fenomeni di inquinamento localizzato già analizzati precedentemente come l'emissione di polveri e rumori, l'inquinamento dovuto a traffico veicolare, ecc. Tali fenomeni indubbiamente concorrono a generare un quadro di degrado paesaggistico già compromesso dall'occupazione di spazi per materiali e attrezzature, dal movimento delle macchine operatrici e dai lavori di costruzione.

Vegetazione e uso del suolo: Il progetto rispetta le prescrizioni previste dalla normativa vigente con riferimento al rapporto di copertura. Si tratta di una superficie coperta comunque minore del 20% (precisamente pari al 6,80%) della superficie lorda del lotto di intervento. Si tratta di una superficie coperta comunque minore del 20% (precisamente pari al 6,80%) della superficie lorda del lotto di intervento. Inoltre, le previsioni progettuali prevedono, come azione compensativa, la piantumazione di idonee essenze vegetali (autoctone) nelle porzioni destinate al verde. Relativamente alla componente paesaggio, con particolare riferimento al territorio in cui si interverrà, si ritiene che la realizzazione del Piano di Lottizzazione non muterà assolutamente la percezione dei luoghi da via San Pietro in Lama, da via De Blasi e dalla viabilità circostante.

Fattori d'impatto e Mitigazioni - Fase di Esercizio

Per quanto concerne gli aspetti naturalistici, agronomici e paesaggistici, tra le azioni volte a contrastare o abbassare i livelli di criticità indotti dall'esistenza dell'opera, si sottolinea la particolare importanza della costruzione di ecosistemi capaci di compensare la perdita di valori naturalistici del territorio provocati dalla presenza degli edifici residenziali. A questo scopo, considerando la natura prevalentemente urbana dell'intorno, caratterizzata da ville con aree verdi circostanti, si prevedono azioni di conservazione e manutenzione del sito con piantumazioni di essenze autoctone. Riguardo le specie vegetali da prediligere per interventi di rinaturalizzazione o di completamento dell'area, le stesse dovranno presentare aspetti di compatibilità con le caratteristiche ecologiche e fitoclimatiche dell'area. Basando le scelte su questo principio si giungerà così alla creazione di un ecosistema più stabile e all'ottimizzazione delle risorse impiegate con un minore dispendio economico. Vengono di seguito presentati in un quadro sinottico gli impatti potenziali attesi dalle scelte del Piano di Lottizzazione e le risposte previste e potenziali.

Considerazioni conclusive

Nella relazione preliminare di VAS il professionista riporta che: "In relazione alle componenti analizzate e agli impatti riscontrati, possono essere previste in fase sia di cantiere che di esercizio, misure mitigative e compensative di potenziali impatti.

Fase Cantiere

In relazione ai possibili impatti derivanti da emissioni dei mezzi di trasporto, dal rumore, dal sollevamento di polveri con conseguente dispersione delle stesse lungo la viabilità si attueranno le precauzioni di sicurezza previste dalla legge ed opportuni provvedimenti quali la periodica annaffiatura delle aree in caso di tempo secco e la pulizia con spazzatrici della viabilità (in particolare quella esterna all'accesso), consentiranno di minimizzare gli impatti negativi generati. I residenti dell'area di via De Blasi e via San Pietro in Lama nelle vicinanze dell'area del Piano di Lottizzazione saranno effettivamente i soggetti interessati dai disturbi di cantiere. Si adotteranno pertanto misure precauzionali, come avviene usualmente, al fine di rispettare l'ambiente e l'uomo. Esclusione di fasi di lavorazione notturne ed orari contenuti rispetto a quelli massimi consentiti dal Regolamento Comunale per le varie stagioni, possono essere un ulteriore intervento di mitigazione per non arrecare disturbo durante la fase realizzativa. Ovviamente verrà eseguito un adeguato stoccaggio dei rifiuti prodotti in fase di allestimento dell'area e di cantiere. Le installazioni provvisorie e le opere accessorie saranno smantellate al termine dei lavori, e si provvederà al recupero ambientale di tali aree, ripristinando o migliorando la situazione ante operam. La raccolta differenziata dei rifiuti avrà dunque lo scopo di mantenere separate le frazioni riciclabili (non solo per tipologia, ma anche per quantità) da quelle destinate allo smaltimento in discarica per rifiuti inerti, ottimizzando dunque le risorse e minimizzando gli impatti creati dalla edificazione.

Fase Cantiere

Per quanto concerne gli aspetti naturalistici e paesaggistici, tra le azioni volte a contrastare o abbassare i livelli di criticità indotti dall'esistenza dell'opera, si sottolinea la particolare importanza della costruzione di ecosistemi capaci di compensare la perdita di valori naturalistici del territorio presenti in minima parte nell'area di

intervento e provocati dalla presenza dei nuovi edifici a farsi. Riguardo le specie vegetali da prediligere per interventi di rinaturalizzazione o di completamento dell'area, le stesse dovranno presentare aspetti di compatibilità con le caratteristiche ecologiche e fitoclimatiche dell'area vasta. Basando le scelte su questo principio si giungerà così alla creazione di un ecosistema più stabile e all'ottimizzazione delle risorse impiegate con un minore dispendio economico.

Nelle note conclusive il progettista richiama le seguenti attività e prescrizioni:

- Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali;
- Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi;
- Le previsioni progettuali dovranno prevedere il massimo di dotazioni di verde e di aree permeabili. Gli allacciamenti di gas, energia elettrica, acqua e fognatura (come previsto) dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni;
- Il Piano di Lottizzazione comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo si propone l'impiego di materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni, la previsione di sistemi di re - infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia)
- Accantonamento e riuso del suolo decorticato e formazione di fasce vegetazionali filtro (arboreo-arbustive), con finalità ecosistemiche e paesistiche.
- Gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da una elevata qualità formale (morfologia ed estetica) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico.
- Utilizzo di illuminazione esterna, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico
- Costruire seguendo criteri di risparmio energetico, consentendo di ridurre il consumo di energia per il riscaldamento degli edifici, e quindi di risparmiare le materie prime, ed evitare l'emissione di sostanze nocive o dannose per il clima, come il biossido di carbonio (CO₂).
- Promuovere l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art. 2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile

Le analisi condotte in merito al Piano di Lottizzazione Convenzionata di un terreno tipizzato C4 ricadente nel Comparto n. 50 sito nel Comune di Lecce in via D. De Blasi, predisposto per la realizzazione di numero tre nuovi edifici residenziali monofamiliari, mostrano come la stessa non determini impatti ambientali negativi sul territorio, ed anzi per taluni aspetti costituisca un miglioramento rispetto alle condizioni dell'attuale assetto del territorio. Con riferimento al rapporto preliminare di cui i contenuti sono stati ampiamente esposti nella narrativa che precede e valutato che:

- per la fase di cantiere gli impatti più significativi sull'ambiente sono quelli riconducibili agli scavi e movimenti di terra, alla realizzazione delle fondazioni, al riempimento e alla costruzione degli edifici (aria, acqua, rumore, suolo, flora, rifiuti, polveri, ecc.);
- per la fase di esercizio gli impatti risultano di minore entità e quelli più rilevanti sono riconducibili essenzialmente ai fattori di gestione degli immobili e delle infrastrutture;
- il Piano di Lottizzazione Convenzionata ha un'area di influenza limitata a scala locale, dove gli impatti ambientali attesi peseranno solo sul Comune di Lecce (traffico indotto irrilevante con numero di abitanti da insediare previsto pari a 40),
- il Piano di Lottizzazione Convenzionata non genera effetti a scala territoriale, né costituisce "un quadro di riferimento per progetti od altre attività", essendo finalizzato esclusivamente al completamento di un'area a indirizzo residenziale;
- il Piano di Lottizzazione Convenzionata non interferisce con altri Piani o Programmi (di livello territoriale o comunale) e non crea scenari differenti da quelli proposti, in quanto l'ambito risulta già oggi edificabile (l'ambito ricade in Zona C.4 "Residenziali Urbane Periferiche" ed è conforme al PRG vigente.

Relazione Geologica

Nella suddetta relazione il tecnico riporta le seguenti conclusioni: "Dalle indagini effettuate è emerso che nell'area non sono evidenti fenomeni evolutivi connessi a rischi geologici e idrogeomorfologici in atto che possano interferire con l'intervento di progetto. Dai dati rilevati e dalla correlazione con quelli dello studio di riferimento, è stato possibile ricostruire il modello geologico dell'area d'intervento. Nell'area sono presenti, al di sotto di uno strato di calcarenite alterata/sabbioni cementati di spessore variabile tra 1 e 1,3 m, i depositi calcarenitici caratterizzati da una velocità di Vp di 1300/1400 m/s indicativa di un ammasso calcarenitico mediamente cementato. La verifica della resistenza dei terreni di fondazione per i fabbricati di progetto è stata effettuata considerando l'utilizzo di una

fondazione continua di larghezza pari a 1 m. In tali condizioni la resistenza di progetto è risultata pari a circa 350 KN/m2, mentre la verifica agli stati limite di esercizio (SLE) ha restituito valori di circa 0,05 cm, al di sotto di quelli previsti da Grant. Et al. La caratterizzazione sismica effettuata con metodologia ReMi ha permesso di stimare la Vs30, in 996 m/s, potendo classificare nella categoria A i terreni che ospiteranno le strutture di fondazione del fabbricato."

Visto tutti gli elaborati progettuali e le relazioni specialistiche prodotte dalla Società richiedente;

Visto la Legge Regionale 12/04/2001 n. 11 e ss.mm.ii.;

Visto la D.G.R. n. 2614 del 28/12/2009 (*circolare esplicativa delle procedure di VIA e VAS ai fini dell'attuazione della parte II del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.*),

Visto il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto il D.M. 10 agosto 2012 n. 161,

Vista la Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica*" così come modificata dalla Legge Regionale n. 04 del 12/02/2014;

Visto il Regolamento Regionale del 9 ottobre 2013, n.18, "*Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali*", pubblicato sul BURP n. 134 del 15/10/2013;

Visto il Regolamento Regionale n. 26/2013 e ss.mm.ii.;

Visto l'art.32 della Legge n.69 del 18 giugno 2009, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo Ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;

Visto l'art. 18 del D. Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;

Visto il D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

Visti gli artt. 14 e 16 del D. Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del Lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL C.D.R.

Arch. Fernando Bonocuore

Verificato:

- la regolarità dell'istruttoria svolta dall'ufficio;
- il rispetto della tempistica prevista dalla legge;
- l'idoneità del presente atto a perseguire gli interessi generali dell'azione amministrativa;
- la conformità a leggi, statuto e regolamenti vigenti in materia.

Considerato che:

a seguito alla consultazione dei SCMA, entro la scadenza prefissata, sono pervenuti i seguenti pareri/contributi:

- i seguenti pareri dei SCMA:
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza archeologia della Puglia – Taranto - nota prot. n. 4609 del 28/04/2016, nella quale si riporta quanto segue: "*.....omissis..... Si ritiene, per quanto di propria competenza e solo ai fini della tutela archeologica, che il piano in oggetto non debba essere assoggettato a VAS*";
 - Autorità di Bacino della Puglia, con nota trasmessa via PEC in data 04/05/2016, recante prot. n. 0005829 del 04/05/2016 comunicava quanto segue: "*In riferimento alla vs nota prot. n. 46613/2016-U/2016-U del 04/04/2016,omissis....., si fa presente che sulla base degli elaborati desunti dal portale comunale non sussistono vincoli PAI per l'area d'intervento.*";
 - ASL LECCE - Dipartimento di Prevenzione SISP prot. n. 16/317/ED del 05.05.2016 nel quale si riporta quanto segue: "*.....omissis... per quanto di competenza si ritiene che l'intervento in argomento possa essere escluso dal procedimento di VAS. Per quanto concerne le valutazioni inerenti i requisiti igienico-sanitari degli edifici residenziali, si rimanda al parere che verrà espresso da parte di questo servizio nella fase di procedura di approvazione del progetto dell'opera.*"

- Arpa Puglia Dap di Lecce, con nota trasmessa via Pec in data 12/05/2016, recante prot. 0029588-159 del 12/05/2016, nella quale si riporta quanto segue: *".....omissis... Per gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia, in base alle informazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, si esprime valutazione tecnica positiva all'esclusione del Piano di Lottizzazione Convenzionata di un terreno tipizzato C4 ricadente nel comparto n°.50 dalla procedura di VAS, con la prescrizione che siano adottate, nelle successive fasi progettuali e di realizzazione:*
 4. *tutte le misure di attenuazione riguardanti le varie matrici ambientali riportate nel paragrafo 5 del Rapporto Preliminare Ambientale;*
 5. *tutte le misure di mitigazione atte a contenere potenziali superamenti dei livelli di qualità ambientale;*
 6. *che il Comune di Lecce approfondisca e determini su quanto rilevato relativamente alla presenza del vincolo del P.P.T.R. 6.2.1 - Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti Paesaggistici- Area di rispetto dei boschi."*
- Regione Puglia, Sezione Pianificazione e programmazione delle infrastrutture per la mobilità - nota prot. n. 1094 del 12/05/2016, trasmessa via PEC in pari data, nella quale si riporta quanto segue: *".....Con riferimento al procedimento in oggetto, a seguito dell'analisi e delle verifiche della documentazione consultabile e scaricabile dal link indicato, si riferisce che gli interventi previsti non presentano interferenze con atti di programmazione/pianificazione di competenza della Sezione scrivente."*

con lettera del 07.06.2016 il Presidente della Commissione Locale VAS del Comune di Lecce, trasmetteva al dirigente del settore ambiente, in qualità di Autorità competente, il verbale della seduta del 06 giugno c.a. riguardanti l'analisi dell'intervento in parola. Nel verbale si riporta quanto segue: *"La Commissione Comunale VAS, esaminata la documentazione a corredo dell'istanza suddetta e visto i contributi e pareri pervenuti e agli atti dell'ufficio Ambiente, ritiene, ad oras, che il rapporto preliminare non approfondisca adeguatamente le tematiche ambientali, né consente di vagliare tutte le misure possibili per garantire la sostenibilità delle trasformazioni, comprese le mitigazioni e/o le compensazioni, pertanto è opportuno un approfondimento in termini di:*

1. *necessità di verificare la compatibilità con le infrastrutture esistenti e/o previste di acquedotto, fognatura nera e depurazione del Servizio Idrico Integrato regionale;*
2. *compatibilità ambientale sotto l'aspetto paesaggistico e nello specifico conformità con il PPTR vigente. Sebbene l'intervento in parola è finalizzato alla realizzazione di n. 3 fabbricati nella porzione del lotto coperta da ulivi, è da rilevare che l'oggetto della procedura in parola, interessa nel suo complesso, il Piano di Lottizzazione, contemplando l'intera estensione dello stesso piano, quindi 8.060 mq."*

Per le motivazioni espresse in narrativa, la Commissione ritiene, il "piano di lottizzazione lotti residui Comparto 50 alla via D. De Blasi", assoggettato alla procedura di V.A.S. ai sensi degli articoli da 9 a 15 della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 e ss.mm.ii.";

Considerato che sebbene l'intervento di progetto finalizzato alla realizzazione di fabbricati sia limitato esclusivamente alla porzione di lotto coperta da ulivi, l'oggetto della procedura di cui al presente atto è il piano di lottizzazione e pertanto non può che essere contemplata l'intera estensione del lotto (mq 8.060) ciò anche con riferimento all'attività conservativa del "bosco";

Considerato che è necessario, pertanto, l'approfondimento in termini di:

- 1) *necessità di verificare la compatibilità con le infrastrutture esistenti e/o previste di acquedotto, fognatura nera e depurazione del Servizio Idrico Integrato regionale;*
- 2) *compatibilità ambientale sotto l'aspetto paesaggistico e nello specifico conformità con il PPTR vigente. Sebbene l'intervento in parola è finalizzato alla realizzazione di n. 3 fabbricati nella porzione del lotto coperta da ulivi, è da rilevare che l'oggetto della procedura in parola, interessa nel suo complesso, il Piano di Lottizzazione, contemplando l'intera estensione dello stesso piano, quindi 8.060 mq.*
- 3) *presenza del vincolo del P.P.T.R. 6.2.1 - Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti Paesaggistici- Area di rispetto dei boschi, così come anche richiesto da Arpa Puglia nella nota prot. n. 0029588-159 del 12/05/2016.*

Considerato che il Settore Pianificazione Sviluppo del Territorio quale Autorità procedente, non ha trasmesso entro i trenta giorni dalla ricezione dei pareri suddetti, così come previsto dall'art. 8 comma 3 della Legge Regionale n. 44/2012, osservazioni e/o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato nei suddetti pareri dai S.C.M.A.;

Considerato che la pubblicazione dell'atto all'albo, salve le garanzie previste dalla L. 241/90 e ss.mm.ii. in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini, tenuto conto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal vigente Regolamento comunale per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari;

Considerato che ai fini della pubblicazione legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a dati sensibili. Qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati esplicitamente richiamati.

Espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico-amministrativi, in base all'analisi della documentazione fornita, anche alla luce dei pareri resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale intervenuti nel corso del procedimento;

Ritenuto che, ai sensi dell'art. 10, comma 1 della L.R. 44/2012 *"il proponente o l'autorità procedente redigono il rapporto ambientale, che costituisce parte integrante del piano o programma e ne accompagna l'intero processo di elaborazione e approvazione"*;

Ritenuto che, in virtù dell'art. 10 comma 6 della L.R. 44/2012, le attività svolte nel corso della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla presente determinazione esauriscono la fase di consultazione in merito alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (prevista all'art. 9 della L.R. 44/2012 e dall'art. 13 del D.lgs. 152/2006), a condizione che, nell'ambito della procedura di VAS, che l'Autorità Procedente vorrà avviare in attuazione del presente provvedimento, si garantisca il rispetto delle seguenti indicazioni:

- siano individuati come Soggetti Competenti in materia Ambientale tutti gli Enti già consultati nell'Ambito della presente verifica di assoggettabilità a VAS. L'Autorità procedente o l'Autorità Competente potranno in ogni caso, qualora si renda necessario, individuare altri Enti come SCMA anche successivamente all'adozione del presente provvedimento;
- siano prese in considerazioni nel Rapporto Ambientale tutte le criticità ambientali evidenziate nel presente provvedimento ciò anche in considerazione di quanto richiesto dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggisti di Brindisi – Lecce e Taranto e dalla Commissione Locale VAS;
- al fine di consentire una più efficace valutazione degli impatti cumulativi siano approfondite, le procedure urbanistiche seguite per l'attuazione dell'intervento anche con riferimento alle matrici ambientali: energia, rumore, clima, acque, rifiuti, ecc.;
- il proponente congiuntamente con l'Autorità procedente redigono, ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n. 44/2012, una dichiarazione di sintesi. La stessa dovrà essere approvata dall'Autorità procedente così come previsto dal comma 2 della suddetta legge regionale.

Ritenuto che il presente provvedimento:

- e relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS del *"piano di lottizzazione lotti residui Comparto 50 alla via D. De Blasi"*;
- fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative al Piano in oggetto introdotte dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli Enti preposti ai controlli di compatibilità previsti dalla normativa vigente nel corso del procedimento di approvazione delle stesse, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso compatibili;
- non esonera l'Autorità procedente dall'acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/2001 e ss.mm.ii. e al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;
- e altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto.

esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica e per l'effetto

D E T E R M I N A

1. **di dichiarare** tutto quanto espresso in narrativa, ivi comprese le motivazioni costituenti *"l'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica"* parte integrante del presente provvedimento;
2. **di ritenere** il *"piano di lottizzazione lotti residui Comparto 50 alla via D. De Blasi"*, proposto dal sig. Luigi Mariano, **assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi degli articoli da 9 a 15

della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 e ss.mm.ii. per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate;

3. **di demandare** al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, in qualità di Autorità procedente, gli adempimenti richiamati al precedente punto 2 nonché tutte le attività di competenza e previste dalle leggi in materia;
4. **di precisare** che il presente provvedimento:
 - si riferisce esclusivamente alla VAS dell'intervento in parola;
 - fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative alla variante in oggetto introdotte dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti preposti ai controlli di compatibilità di cui alla normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento alla tutela del paesaggio ed al governo del territorio, nel corso del procedimento di approvazione, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso compatibili;
 - viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;
 - non esonera l'autorità procedente e/o il proponente dall'acquisizione di autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nulla osta e assensi, comunque denominati, anche in materia ambientale, con particolare riferimento alle procedure di VIA e verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;;
 - è in ogni caso condizionato alla legittimità dei provvedimenti e degli atti amministrativi connessi e presupposti, di competenza di altri enti pubblici a ciò preposti;
5. **di trasmettere** il presente provvedimento:
 - agli Enti Interessati (S.C.M.A.);
 - all'Albo pretorio comunale;
 - all'Autorità procedente per l'adempimenti previsti dal presente provvedimento, dalla Legge Regionale n. 44/2012 e ss.mm.ii., dalla Legge Regionale 7 ottobre 2009 n.20 e ss.mm.ii. e dalle altre normative di settore;
 - al proponente, sig. Luigi Mariano.
 - alla Regione Puglia Ufficio Programmazione politiche Energetiche VIA e VAS;
 - all'Ufficio del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, per la sua pubblicazione integrale sul BURP all'indirizzo, burp@pec.rupar.puglia.it;
 - sul Portale Ambientale dell'Assessorato alla Qualità dell'Ambiente, <http://ecologia.regione.puglia.it> e/o sul Portale VAS previsto dall'art. 19 della legge regionale n. 44/2012 per la pubblicazione;
6. **di dichiarare** il presente provvedimento esecutivo;
7. **di dare atto** che avverso la presente determinazione chiunque interessato, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. 241/90 e ss.mm.ii., può proporre nei termini di legge dalla notifica dell'atto ricorso giurisdizionale amministrativo o, in alternativa, ricorso straordinario (ex D.P.R. 1199/1971).

F.TO
Il Dirigente
Arch. Fernando Bonocuore