

COMUNE DI LECCE

**Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Recupero immobile.**

**DETERMINAZIONE DSG N° 02994/2018 del 15/06/2018**

N° DetSet 00429/2018 del 15/06/2018

**Dirigente: FERNANDO BONOCUORE**

**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 "progetto per il recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavallotti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto – autorimessa privata" - variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010 – proponente: soc. Luxury Class S.r.l. – Autorità procedente: Comune di Lecce – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Attività 4 Obiettivo 5 Azione 1.

**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 D.D. del CDR 14 n. 127/2018 del 06.04.2018 (DSG n. 01399/2018 del 06.04.2018), veniva formalizzata la proposta del piano di cui all'oggetto;

con nota prot. n. 70052 del 09/04/2018 il Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio di questa A.C., in qualità di Autorità procedente trasmetteva gli elaborati del piano al fine dell'attivazione della procedura prevista dall'art. 6.2 del Regolamento Regionale n. 18 del 09.10.2013 e ss.mm.ii.;

con nota prot. n. 0070622/2018 del 10/04/2018, questo Settore Ambiente, in qualità di Autorità Competente, riscontrava la nota del settore Pianificazione;

con nota prot. n. 0071350/2018 dell'11/04/2018 il Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio di questa A.C., trasmetteva la documentazione a tutti i SCMA ed inoltre convocava per il giorno 24/05/2018 la Conferenza dei Servizi per la discussione del progetto in parola;

con nota prot. n. 0092711/2018 del 23/05/2018 il Settore Sviluppo Economico – Sportello Unico per le Attività Produttive di questa A.C., trasmetteva comunicazione per modifica procedurale della conferenza dei Servizi non più ai sensi del D.lgs 127/2016 ma bensì dell'art. 14bis della legge 241/90 e ss.mm.ii. Nella stessa nota si fissava il termine del 05/07/2018 per la trasmissione dei contributi da parte delle amministrazioni interessate nel procedimento;

con nota prot. n.0099824/2018 del 05/06/2018 il Settore urbanistica trasmetteva copia dei pareri pervenuti entro la data di scadenza e precisamente:

- ARPA Puglia - DAP Lecce - nota prot. 30434 del 10/05/2018, acquisita al prot. gen. in data 10/05/2018 col n. 86050 nel quale si riporta quanto segue: *".....omissis.....Il Rapporto preliminare di verifica valuta che le ridotte dimensioni dell'intervento non produrranno effetti significativi sull'ambiente. Pur evidenziando la modesta entità dell'intervento, da un punto di vista qualitativo, si sottolineano i seguenti possibili impatti: - emissioni atmosferiche inquinanti, - aumento di combustione non industriale e traffico veicolare; sottrazione di suoli agricoli – impermeabilizzazione Incremento dei consumi idrici; - incremento della produzione di rifiuti solidi urbani; - incremento del flusso energetico dovuto all'ulteriore antropizzazione - consumi elettrici e termici. Pertanto si chiede che: - In merito all'inquinamento acustico, si rispettino i livelli prestazionali della classe omogenea di appartenenza delle aree (esplicitando il riferimento al vigente strumento di classificazione acustica ai sensi della L.R. 3/2002) e si evidenzi l'eventuale necessità di adottare misure di risanamento ai sensi della normativa vigente, nazionale e regionale; - si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche (Regolamento Regionale n.26 del 9 dicembre 2013, ovvero della "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia), in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo; - si privilegi per le sistemazioni esterne e per i parcheggi l'uso di pavimentazioni drenanti, a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno che garantisca la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti; - Vista la significatività delle opere di scavo, sia prodotta idonea documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente in materia di terre e rocce da scavo (DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120, Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164). - Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 e s.m.i. "Norme per l'abitare sostenibile", privilegiando in particolare l'adozione: - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti; - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari • termici e fotovoltaici integrati) .....omissis....";*
- Regione Puglia - Sezione Infrastrutture per la Mobilità - nota prot. 844 del 14/05/2018 acquisita al prot. gen. in data 15/05/2018 col n. 87984, nel quale si riporta quanto segue: *"...omissis..... il progetto di recupero funzionale dell'immobile da destinare ad albergo ed attività complementari e di supporto, nonché autorimessa privata, non prevede interventi stretta mente connessi al sistema infrastrutturale consolidato, bensì la trasformazione di ambienti confinati all'interno del fabbricato stesso. La creazione di 20 camere di albergo produrrà un incremento del traffico veicolare, considerato trascurabile in sede*

progettuale. Vista la centralità dell'immobile, si raccomanda, in fase di cantiere, di ridurre al minimo le interferenze al traffico ordinario, seppur temporanee. Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di un intervento che "partecipa alla riqualificazione del centro storico della città", ma "senza alterare il tessuto urbano consolidato", fermo restando le raccomandazioni di cui sopra, a parere di questa Sezione, l'intervento è da considerarsi trascurabile sotto il profilo del grado di incidenza sul sistema infrastrutturale stradale preesistente.";

- E-distribuzione - nota prot. 320581 del 28/05/2018, acquisita al prot. gen. in data 28/05/2018 col n. 95450, dove si riporta che: "Con riferimento all'oggetto, alla lettera protocollo n.0092711 del 23/05/2018 inviata da codesta amministrazione (acquisita al nostro protocollo con nota E-DIS-23/05/2018-0312241) contenente la convocazione della conferenza di servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona per la discussione del progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavallotti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata nel Comune di Lecce, come meglio descritto in oggetto, si conferma la disponibilità di massima ad intervenire sulle infrastrutture di proprietà della scrivente e-distribuzione S.p.A. negli stessi termini espressi con le nostre precedenti comunicazioni E-DIS-12/04/2018-0227628 e E-DIS-18/04/2018-0240125, per ogni buon fine allegate in copia. --- Con riferimento all'oggetto, alla lettera prot.0071350/2018 del 11/04/2018 inviata da codesta amministrazione (acquisita al nostro protocollo con nota E-DIS-11/04/2018-0225374) contenente la convocazione della conferenza di servizi per il giorno 24/05/2018 per la discussione del progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavallotti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata nel Comune di Lecce, come meglio descritto in oggetto, si comunica la disponibilità di massima ad intervenire sulle infrastrutture di proprietà della scrivente e-distribuzione S.p.A. Tale disponibilità è valida sia per le linee elettriche aeree ed interrate esistenti che dovessero risultare interferenti, sia per quelle che diventerà necessario realizzare in variante o ex-novo a seguito dell'intervento in argomento. Si ritiene utile fare presente al riguardo che e-distribuzione S.p.A. opera in regime di concessione la distribuzione dell'energia elettrica e che, in ragione di ciò, ha l'obbligo di connettere alle proprie reti tutti i soggetti che ne facciano richiesta, senza compromettere la continuità del servizio e purché siano rispettate le regole tecniche nonché le deliberazioni emanate dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente - ARERA (già AEEGSI) in materia di tariffe, contributi ed oneri, individuando la soluzione di connessione che risponda al criterio del minimo tecnico per non aggravare il sistema elettrico di oneri che non siano strettamente necessari. Si ritiene opportuno precisare anche che gli impianti di e-distribuzione S.p.A., tranne per cause del tutto eccezionali, non possono essere disalimentati, sono da considerarsi sempre in tensione e il solo avvicinarsi agli stessi, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali o mezzi mobili a distanza inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni di legge, può essere causa di pericolo mortale. A tale proposito si ritiene di dovere informare che e-distribuzione S.p.A. porrà in essere ogni intervento sugli impianti solo a valle del perfezionamento commerciale per ciascuna delle interferenze che saranno rilevate in fase preventiva ed in corso d'opera e per le quali dovrà essere avanzata specifica istanza, ferme restando le eventuali previsioni delle specifiche convenzioni con gli enti interessati in materia di compensazione degli oneri derivanti da questa tipologia di lavori. Sin da ora si ritiene necessario far presente che, qualora la regolarizzazione delle interferenze o la realizzazione ex-novo di linee ed impianti elettrici richieda l'esecuzione di opere che interessino fondi appartenenti a soggetti terzi (privati - Enti e/o Amministrazioni detentori di vincoli, ecc. ecc.), la scrivente e-distribuzione S.p.A. dovrà preventivamente munirsi dei dovuti permessi, nulla osta ed autorizzazioni, in esse comprese le servitù di elettrodotto che, se non concesse a titolo bonario, dovranno essere acquisite mediante procedure di imposizione coattiva, con i tempi di ottenimento connessi a tali procedure. ---";
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Province di Brindisi, Lecce e Taranto - Lecce - nota prot. 9646 del 24/05/2018 acquisita al prot. gen. del Comune in data 25/05/2018 col n. 94398, nella quale si riporta quanto segue: "Con riferimento alla questione in oggetto, si comunica che la scrivente,

*essendosi già espressa sul progetto, con nota Prot. 8147 del 31/05/2016, come espressamente evidenziato nella Relazione Tecnica (Tav. 00) e avendo rilevato alcune differenze nei diversi piani, relative alle ripartizioni interne, alle destinazioni d'uso, chiede la seguente documentazione: - relazione esplicativa (con produzione di eventuali tavole comparative), finalizzato ad evidenziare eventuali variazioni del progetto rispetto alla stesura valutata con la nota sopra indicata e/o adeguamenti alle prescrizioni impartite; tavola con indicazione delle aree nelle quali sono variate le destinazioni d'uso rispetto alla precedente stesura. Per quanto sopra si resta in attesa di quanto chiesto e dal verbale della seduta odierna della Conferenza di servizio riservandosi la scrivente l'emissione di un parere ai sensi della Parte Seconda del D.Lvo 42/04.”;*

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce - nota prot. 8762 del 16/05/2018, acquisita al prot. gen. del Comune in data 18/05/2018 col n. 90421 confermata con successiva nota prot. 9339 del 24/05/2018, acquisita al prot. gen. del Comune in data 23/05/2018 col n. 93290, dove si riporta che: *“Con riferimento alla nota di codesto Ufficio pervenuta in data 11/04/2018 e assunta al prot. 6646, questo Comando Provinciale conferma il parere espresso con nota prot. 1575 del 05/02/2016 relativamente alle attività 69.3.C e 65.1.B dell'allegato I al D.P.R. 151/11. Si puntualizza che per qualsiasi modifica, variante ccc., che vada a modificare la situazione descritta con la nota del 05/02/2016 da questo Comando, dovrà ottemperarsi ai disposti del D.P.R. 151/11: in particolare, per la diversa destinazione d'uso come indicato nella nota dall'11/04/2018 “ .....da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto ... .. occorre attivare le procedure autorizzative previste dal citato D.P.R. 151/11.*

in data 07 maggio c.a. si è riunita la Commissione Locale Vas del Comune di Lecce che a seguito dell'esame del progetto ha espresso parere favorevole alla non assoggettabilità a VAS dell'intervento in parola;

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

Il progetto è orientato al recupero funzionale dell'edificio da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto a quella ricettiva. Il fabbricato oggetto di intervento è un bene di interesse storico-architettonico e quindi sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 con DDR n. 8081 del 09/09/2013, ed in disuso da 25 anni. Si evidenzia l'ubicazione strategica del fabbricato nel tessuto urbano in quanto collocato nel cuore della città, e quindi nei luoghi maggiormente turistici, sulla principale via di collegamento tra due poli urbani quali Piazza S. Oronzo e Piazza Giuseppe Mazzini. L'intervento comporta una variante urbanistica rispetto al PRG vigente, e, ai sensi del D.Lgs n. 152/2006, art. 6, c.3. L'area di intervento è tipizzata da PRG come zona omogenea F23 – attrezzature di interesse collettivo – la quale non ammette la destinazione d'uso di progetto; infatti secondo l'art. 98 delle NTA del PRG di Lecce le zone F23 “comprendono prevalentemente edifici di istituzioni religiose, enti morali o privati destinati ad attrezzature assistenziali ricettive, attrezzature scolastiche ai diversi livelli, scuole specialistiche...”. L'attività alberghiera è un'attività di tipo terziario e quindi appartenente alla zona omogenea D5– attività terziarie e direzionali – del PRG. Il progetto di recupero prevede la collocazione delle diverse attività sui vari livelli dell'edificio esistente distribuendole a seconda della tipologia:

- Piano Terra – attività complementari (libreria, prodotti tipici locali, calzature e accessori, abbigliamento e gioielleria), accesso autorimessa (montauto e vano scala), giardino;
- Piano primo – reception, uffici, camere;
- Piano ammezzato – SPA
- Piano secondo – palestra, estetica, camere
- Lastrico solare – solarium;
- Piano primo interrato – spogliatoio personale, lavanderia, deposito bagagli, deposito e cantina albergo, deposito boutique;
- Piano secondo interrato – autorimessa;
- Piano terzo interrato – autorimessa.

Contestualmente agli interventi sull'edificato sono previste opere per la sistemazione a prato dell'area esterna e per la mitigazione del corpo di accesso all'autorimessa che si affaccia su via CXL Reggimento fanteria.

La verifica di assoggettabilità a VAS per il progetto in esame si rende necessaria in quanto, come previsto dall'art. 6 c.3 della 152/2006 e ss.mm.ii, genera "modifiche minori dei piani e dei programmi" per i quali la valutazione ambientale si renderà necessaria "qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento." Il progetto, infatti, pur non comportando variazioni sostanziali al fabbricato, come prima riportato, necessita di una variante urbanistica. L'area d'intervento, tipizzata come zona F23 dalle NTA del PRG vigente, dovrebbe variare in zona omogenea D5 ovvero zona per attività terziarie e direzionali.

PPTR - Il territorio comunale di Lecce, in cui è compresa l'area di intervento, afferisce al "Tavoliere salentino". L'area di intervento rientra tra le città consolidate.

Nel Rapporto Preliminare di Verificare (RPV) si riporta che: "In conclusione si evidenzia l'assenza di incompatibilità dell'intervento proposto con il PPTR. Le strategie di tutela e valorizzazione paesaggistica previste dal Piano per la componente "città consolidata" a cui afferisce il progetto, sono ritenute coerenti con le previsioni progettuali di potenziamento per l'ambito urbano in cui verranno attuate."

Il Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)

Nel RPV si riporta che: "L'esame del Piano ha posto in risalto l'assenza di criticità sotto il profilo geomorfologico per l'area di intervento.....L'area di indagine non è interessata da aree a pericolosità idraulica. Si evidenzia quindi l'assenza di incompatibilità del PAI con l'intervento in progetto."

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecce

Nel RPV si riporta che: "Non prevedendo quindi approfondimenti specifici alla scala urbana e richiamando queste considerazioni, si ritiene che l'intervento di progetto non presenti incompatibilità con le strategie dello strumento di pianificazione provinciale, ma anzi si ponga in opportuna relazione con particolare riferimento alla riqualificazione degli spazi urbani ed al recupero degli edifici storici con fini che esulino dalla musealizzazione."

Lo strumento urbanistico generale di Lecce (PRG). L'area di intervento è individuata nel vigente PRG come zona "F23 – Attrezzature di interesse collettivo private, normata dall'art. 98 delle N.T.A. (le zone F sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale). Dalle NTA si evince che le zone F23 comprendono prevalentemente edifici di istituzioni religiose, enti morali o privati, ovvero destinati ad attrezzature assistenziali ricettive, attrezzature scolastiche ai diversi livelli, scuole specialistiche. Nelle costruzioni esistenti è ammessa la ordinaria e straordinaria manutenzione e il risanamento igienico-edilizio con il rispetto delle eventuali caratteristiche storico-artistiche o ambientali degli edifici.

Il Documento Programmatico Preliminare del PUG in itinere. Nel RPV si riporta che: "La carta di sintesi delle invarianti strutturali insediative, paesaggistiche e infrastrutturali di seguito riportata evidenzia l'area di progetto (in rosso) nel contesto urbano consolidato. Non si rilevano particolarità se non quella che fa emergere la posizione strategica del lotto di intervento rispetto al centro cittadino. Si colloca infatti in prossimità del castello, dei giardini pubblici e della viabilità (via Imperatore Traiano, via del Mare, Viale della Libertà ovvero la SP 364) che connette la città al mare. Si può concludere che per quanto attiene il progetto in esame, non si rilevano incompatibilità dello stesso con le invarianti strutturali definite dal PUG. .... Nella strategia di valorizzazione culturale e di rilancio economico della città espressa nel DPP, l'intervento in oggetto

si configura come ulteriore volano per lo sviluppo della città del futuro. Il progetto è finalizzato infatti al recupero di un'emergenza architettonica cittadina, da venticinque anni in stato di abbandono, che merita di essere riqualificata e tornare in uso, non come patrimonio museale e fine a se stesso, ma come bene comune da vivere e che contribuisce alle logiche di sviluppo e fruizione urbana. A questo proposito si segnala il parere positivo che il progetto ha acquisito dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto. Si pone quindi in risalto una forte compatibilità tra le strategie del DPP del nuovo PUG e l'intervento di progetto.”.

Il Piano di Zonizzazione e Risanamento Acustico della città di Lecce - Nel RPV si riporta che: “L'area in cui ricade l'opera oggetto di intervento ricade in classe IV, ovvero nell'area ad intensa attività umana. Tale classificazione deve essere sicuramente tenuta in conto per la previsione degli scenari futuri relativi all'eventuale incidenza del progetto sul clima acustico. Pur essendo stato redatto da molti anni, il Piano, per la zona di interesse, assume ancora validità, in quanto i livelli di intensa attività antropica sussistono ancora, essendo l'area di studio all'interno di una zona di intensa attività antropica. I livelli di rumorosità ammissibili sono pertanto elevati e questo garantisce una maggiore compatibilità dell'intervento, ovvero, garantisce che meno frequentemente possano essere superati i valori limite. In ogni caso si avrà modo di evidenziare che le procedure di gestione del cantiere saranno in grado di contenere fortemente i disagi sotto il profilo acustico.”.

Il Piano Urbano della Mobilità e il Piano Urbano Trasporti - Nel RPV si riporta che: “L'intervento in progetto può essere definito di modeste dimensioni e non tale da creare pressioni sul traffico veicolare, se non, in maniera specifica, nella fase di cantiere. In fase di esercizio, essendo un intervento circoscritto ad un unico isolato nel tessuto urbano, non si prevede l'alterazione dei sensi viari attuali e pertanto non si possono evidenziare interferenze tra il progetto e l'assetto stradale comunale attuale.”.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE - L'area di intervento. L'ex convento delle Suore Stimmatine e collocato a ridosso del centro storico, in un'area definibile di “espansione fuori le mura” realizzata tra il 1.800 e gli inizi del 1.900 (precedenti al PRG del 1934). Questa zona è caratterizzata da un tessuto edilizio omogeneo a maglia ortogonale e da edifici dalle caratteristiche simili in quanto a peculiarità architettoniche, tipologiche e tecnico-costruttive. Questa porzione di città, così come definita nel PRG vigente, ha un notevole interesse ambientale, e quindi da salvaguardare, in quanto si pone in continuità con il centro storico nel quadro dell'evoluzione urbana.

L'edificio oggetto dell'intervento, con la relativa area di pertinenza, occupa l'intero isolato compreso tra viale F. Cavallotti, via CXL Reggimento Fanteria, via S. Trinchese e via L. Romano. Attualmente lo stato dei luoghi mostra un edificio che verte in stato di degrado per via di mancata manutenzione dovuta al suo non utilizzo; infatti l'azione dell'inquinamento, del dilavamento e della percolazione delle acque che interessano la facciata sono evidenti. Lo stesso tipo di degrado interessa anche la facciata interna Sud e le facciate interne sull'atrio scoperto. La parte di isolato non occupata dall'edificio e attualmente utilizzata come parcheggio della proprietà e si configura come un'area libera, pavimentata, e circondata perimetralmente da un muretto in muratura sormontato da un cancello metallico. Un filare perimetrale di alberi fa da filtro tra la strada e l'area stessa.

Specifiche catastali - L'area di intervento è individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lecce al Foglio 259, p.lla 2707 e risulta di proprietà della società Luxury Class S.r.l. con sede a Lecce in via Vecchia Manifattura Tabacchi n. 22.

Descrizione dell'intervento - L'area di intervento occupa un isolato nel tessuto urbano individuato ad Est del centro storico. La superficie coperta corrisponde a circa la metà dell'isolato stesso. L'edificio di interesse storico, un tempo adibito a convento delle Suore Stimmatine, e in disuso da circa venticinque anni; la sua posizione e strategica data la vicinanza al castello, a Piazza Sant'Oronzo e più in generale al cuore culturale e turistico della città di Lecce. Nel RPV si riporta quanto segue: “Il progetto di riuso nasce proprio dalla volontà di creare attività propulsive sotto il profilo economico per la città e si concretizza nella realizzazione

di una struttura ricettiva con servizi complementari al piano terra (attività commerciali) e servizi di supporto nei piani interrati (autorimessa e depositi). La parte non edificata attualmente e pavimentata con masselli autobloccanti ed è adibita a parcheggio dell'Istituto proprietario. Il progetto intende creare un'area pedonale, sistemata a prato e utile alla sosta all'aperto, contenente anche il volume atto all'accesso all'autorimessa interrata. Quest'ultimo volume sarà mitigato verso l'interno con pareti vegetali mentre si affaccerà su via CXL Reggimento Fanteria attraverso un'area rientrante rispetto alla strada stessa. L'esterno dell'edificio rimarrà inalterato e quindi gli interventi edili riguarderanno la redistribuzione degli spazi interni mediante demolizioni e ricostruzioni di tramezzi senza interventi strutturali invasivi. I criteri fondamentali che hanno guidato il progetto si inseriscono in una logica di rispetto e conservazione della struttura per via dei caratteri storico-artistici dell'edificio limitandosi alla realizzazione delle opere strettamente funzionali alla nuova funzione. Allo stato attuale l'immobile si articola su quattro livelli (piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo) più un piano ammezzato ricavato nel piano primo. L'attività ricettiva occuperà principalmente i piani primo e secondo prevedendo la realizzazione di n. 9 camere al piano primo e n. 11 camere al piano secondo, zona di pluriuso direzionale al piano primo e zona palestra e piccolo centro estetico al piano secondo. Ad integrazione dell'attività ricettiva vera e propria si colloca la SPA situata al piano ammezzato; infine un'ulteriore zona reception e collocata al piano terra. Le attività commerciali sono dislocate invece al piano terra sviluppandosi intorno all'atrio centrale. Esse comprendono un negozio di prodotti tipici, una libreria, una gioielleria/orologeria, un negozio di abbigliamento ed uno di accessori. Il piano interrato esistente è destinato alle funzioni alberghiere contenendo un deposito bagagli, una lavanderia, zona servizi per il personale, deposito e cantina. Il piano interrato prevede anche la realizzazione di un nuovo ambiente che funge da depositi per la boutique e si colloca al di sotto dell'attuale area esterna di pertinenza dell'edificio. La struttura ricettiva è "sostenuta", oltre che dalle attività commerciali su descritte, anche dal supporto fornito da un'autorimessa di tipo privato, ad uso dei fruitori della struttura. Essa sarà di nuova realizzazione ed occuperà i piani terzo e secondo interrati per il parcheggio vero e proprio ed il primo interrato come collegamento tra il piano terra ed i precedenti livelli. Il numero totale dei posti auto sarà di 40 e suddiviso equamente sui due livelli. L'accesso all'autorimessa avverrà da via CXL Reggimento Fanteria attraverso una rientranza creata dallo svellimento del marciapiede per il tratto corrispondente agli accessi all'autorimessa. Il collegamento verticale tra i vari livelli sarà garantito da un vano scala, due montauto e un ascensore."

IL CONTESTO AMBIENTALE - Tematica Ambientale "Acqua". Nel RPV si riporta quanto segue: "In corrispondenza dell'area occupata dalla costruzione interessata dal progetto, la falda idrica si ritrova a circa -70,0 m dal p.c. ed interessa la parte basale delle calcareniti marnose (pietra leccese). Il substrato impermeabile, che "sostiene" tale falda, è rappresentato da alcuni limi argillosi e grigio-verdastri che si interpongono tra la pietra leccese ed i calcari cretaci. Data la profondità della falda acquifera si può affermare che il progetto in esame non interferisce con la componente ambientale acqua."

Tematica Ambientale "Beni culturali, Archeologici, Architettonici, Paesaggistici" - Nel RPV si riporta quanto segue: "L'intervento in progetto si colloca nel centro urbano di Lecce, in una zona fortemente antropizzata. È evidente, quindi, che la valutazione delle eventuali interazioni del progetto con il paesaggio circostante debbano intendersi esclusivamente riferite all'accezione di bene culturale piuttosto che di rilevanza naturalistica. Il progetto si colloca nella cosiddetta "città storica" che si compone di due parti: la prima, intramurale, è il risultato di un processo di stratificazioni insediative le cui radici affondano in età arcaica, ed i cui caratteri orditivi risultano leggibili più dalle persistenze infrastrutturali che da quelle edilizie; la seconda, extramurale, conta poco più di un secolo di vita, e deriva la sua orditura da un processo di aggregazioni edilizie che consente un'immediata lettura del suo storico determinarsi. L'intervento in progetto si colloca a confine tra la città storica extramurale orientale e quella intramurale, in vicinanza di due grandi attrattori architettonici rappresentati dal Castello Carlo V, costruito tra il 1539 ed il 1549, e il teatro Politeama Greco."

Tematica Ambientale "Clima" - Nel RPV si riporta quanto segue: "L'obiettivo trasversale a tutta l'azione è poi quello di ridurre consumi ed emissioni, in linea con gli obiettivi della Commissione Europea e incrementare la

quota di energia prodotta da fonte rinnovabile. Per il perseguimento di questo obiettivo trasversale il comune di Lecce ha programmato una serie di interventi nei settori pubblici, della mobilità sostenibile, residenziale e dell'informazione/formazione.”.

Tematica Ambientale “Energia” - Nel RPV si riporta quanto segue: “E’ evidente che, con il recupero funzionale della struttura, i consumi energetici complessivi subiranno un incremento rispetto alla situazione attuale di assenza di funzioni insediate; si osserva però che la riattivazione della struttura utilizzando nuove strategie di contenimento dei consumi energetici, intervenendo sull’involucro edilizio (pur conservandone le caratteristiche), come anche l’adozione di sistemi ed impianti che fanno uso delle migliori e più sostenibili tecnologie impiantistiche, apporterà un sensibile vantaggio sotto il profilo energetico, tanto da rendere sostenibile la struttura nel suo recupero funzionale.”

Componente/Tematica Ambientale “Flora, Vegetazione, Fauna e Biodiversità” - Nel RPV si riporta quanto segue: “L’intervento ricade infatti nel cuore della città, nel tessuto urbano consolidato, un contesto fortemente antropizzato, privo di valenze naturalistiche, come precedentemente esposto nel quadro di riferimento programmatico, relativo alla struttura ecosistemico - ambientale del PPTR. È evidente pertanto come non vi sia alcun effetto negativo o impatto prodotto sulle componenti naturalistiche del territorio, in quanto non interessate dalle azioni di progetto. In ogni caso si ritiene importante evidenziare l’accettazione da parte della Committenza della prescrizione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di realizzare nell’area di parcheggio (attualmente pavimentata quasi totalmente) un tetto giardino. La pur residua presenza vegetazionale (alberature esistenti) nell’area sarà oggetto di reimpianto per quanto possibile, in specifiche vaste e profonde aiuole.”

Tematica Ambientale “Inquinamento atmosferico” - Nel RPV si riporta quanto segue: “La stazione di riferimento e quella di via Garigliano dove si registra un valore giornaliero massimo pari a 8,1 µg/m<sup>3</sup>, ovvero al di sotto del valore limite.”.

Tematica Ambientale “Popolazione e salute” - Nel RPV si riporta quanto segue: “I rischi per la salute sono strettamente connessi alla qualità dell’aria in quanto, come meglio si vedrà nell’esame successivo della “tematica rumore”, la zona è interessata dalla presenza di strade interessate da intenso traffico veicolare appartenenti alla classe IV.”

Tematica Ambientale “Trasporti” - Nel RPV si riporta quanto segue: “La realizzazione dell’opera potrà provocare un impatto sul traffico e la viabilità della città, non tanto in fase di esercizio, quanto in fase di cantiere. Quest’ultimo è legato perlopiù al passaggio dei mezzi pesanti per la fornitura dei materiali che potrebbe produrre una congestione delle vie di principali scorrimento, limitrofe all’area di intervento. Sono state valutate, quindi, le caratteristiche delle arterie interessate in maniera diretta o indiretta dall’opera, allo scopo di evidenziare eventuali criticità dovute al passaggio dei mezzi. Sulla base delle caratteristiche stradali sopra descritte e dei flussi di traffico registrati in zona si può ipotizzare che, nella fase di cantiere, potrebbe registrarsi un rallentamento su via F. Cavallotti e via XLVII Reggimento Fanteria per l’immissione delle macchine di cantiere nel centro cittadino e su piazza G. Mazzini ed in successione su via S. Trinchese e via A. Salandra per l’allontanamento delle macchine da cantiere e l’uscita dalla città. Tali concetti verranno approfonditi nei successivi paragrafi relativi alla fase di cantiere, nella precisa convinzione che opportune modalità gestionali del cantiere possano abbattere i disagi e le criticità temporanei connesse alla stessa fase. Tale impatto può essere mitigato già in fase di progettazione con un opportuno cronoprogramma delle attività da svolgere in cantiere e che preveda, da un lato, l’eliminazione della sovrapposizione di operazioni che necessitano di mezzi o macchinari di grandi dimensioni e, dall’altro, la gestione razionale degli arrivi delle macchine e delle forniture in cantiere evitando le fasce orarie ritenute già critiche. Si evidenzia, inoltre che, allo scopo di gravare il meno possibile sul flusso veicolare ordinario della zona d’interesse, può ritenersi non idoneo l’utilizzo di materiale prefabbricato per la realizzazione delle strutture previste dal progetto e che comporterebbero l’impiego di

mezzi pesanti speciali; valutazioni opportune potranno quindi compiersi attorno a strategie costruttive che privilegino strutture parzialmente gettate in opera con l'impiego di mezzi e macchine edili ordinari."

Tematica "Turismo" - Nel RPV si riporta quanto segue: "Il progetto in esame si propone per essere perfettamente in linea con le tendenze turistiche e la domanda di servizi ad esse collegata. Inoltre si pone ulteriormente l'accento sull'ubicazione dell'intervento rispetto alla città stessa in quanto collocato in una zona strategica rispetto agli attrattori artistico-culturali della città di Lecce."

Tematica Ambientale "Rifiuti" - Nel RPV si riporta quanto segue: "Certamente la realizzazione di una struttura ricettiva avrà un'incidenza importante nel settore della gestione dei rifiuti, ma i parametri dimensionali associabili al complesso in termini di rifiuti, pone in risalto che si è in presenza di un'esigua entità percentuale, perfettamente sostenibile dal sistema attuale, specie se i criteri di gestione posti in campo dal soggetto gestore saranno in linea con i migliori standard europei in tema di qualità ambientale. Per contro si assicura, da parte della Committenza, che il complesso stesso procederà, per quanto possibile e per le parti di propria pertinenza, all'implementazione di un Sistema di Gestione Ambientale (anche senza acquisirne una specifica e relativa certificazione), per contribuire a ridurre la pressione ambientale nel settore; in buona sostanza verranno condivise le migliori soluzioni gestionali. Con riferimento alle attività di cantiere si osserva già in questa sede che nel comune di Lecce non si riscontrano discariche utilizzabili per lo smaltimento dei rifiuti derivanti dalle attività di cantiere, pur presenti nel più vasto territorio circostante e a cui si farà ricorso. L'intervento in questione non prevede colmamenti e allo scopo di smaltire la totalità del materiale di scavo per la realizzazione dell'autorimessa interrata, sarà richiesta apposita autorizzazione ed eventualmente sarà definito il riutilizzo dei materiali di scavo in altra area di cantiere eventualmente scelta oppure indicata dall'Amministrazione comunale. Sarà definito prima dell'avvio del cantiere uno specifico piano per il riutilizzo dei materiali e rocce da scavo."

Componente Ambientale "Rumore" - Nel RPV si riporta quanto segue: "La zonizzazione acustica del centro urbano di Lecce colloca l'area dell'intervento in progetto in classe IV, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione ed elevata presenza di attività commerciali, artigianali e uffici. Il valore di soglia limite del rumore si attesterà quindi (con l'entrata in vigore del Piano), per tale classe, tra i 65 dB nel periodo diurno e 55 dB nel periodo notturno. La valutazione dei range di rumore viene effettuata considerando anche le caratteristiche delle reti viarie che attraversano queste aree, quindi anche considerando la quantità e tipologia di traffico veicolare sulle stesse. L'area di intervento è situata su via Cavallotti, classificata come arteria principale con traffico veicolare intenso (classe IV). .... In considerazione poi che i valori limite da assumere ad oggi (in assenza di piano) sono quelli del DPCM 1/3/91 e considerato che questi limiti sono ancora più alti, si ritiene non sussistano criticità su questa componente ambientale."

Componente/tematica Ambientale "Suolo e Sottosuolo" - Nel RPV si riporta quanto segue: "Si ritiene che non sussistano particolari criticità con riferimento alla possibilità di veicolare inquinanti per la componente/tematica suolo e sottosuolo e che sia escludibile ogni forma di inquinamento. Si ritiene comunque che debbano essere eseguite delle scelte fondali opportune, stante anche la profondità di posa del piano fondale stesso, prestando particolare attenzione alle tecniche di scavo e a quelle costruttive, nonché alle modalità di protezione degli stessi scavi (molto delicati per la geometria degli scavi stessi). L'area del parcheggio interessa un'estensione vasta e prossima ad infrastrutture viarie e ad altri edifici (fra cui lo stesso edificio esistente nell'area di intervento), pertanto verranno approfonditi gli studi in fase esecutiva e saranno utilizzate le migliori tecniche per l'esecuzione degli scavi di cantiere, nella considerazione che la corretta adozione di tecniche appropriate e la buona esecuzione porterà a considerare trascurabili gli effetti sulle costruzioni esistenti."

Emissioni - Il progetto ha previsto un insieme di misure e criteri per la gestione delle emissioni che comunque saranno molto ridotte.

Acqua e suolo - Dal punto di vista geotecnico non si rilevano impatti importanti, in quanto non si prevedono rischi di cedimenti nelle aree limitrofe adottando idonee metodiche di scavo e tecniche di sostegno appropriate. Nel progetto si prevedono infatti sbancamenti per la realizzazione del parcheggio; a parte le opportune tecniche di scavo, tali sbancamenti saranno sostenuti dai muri di sostegno perimetrali (eventualmente tirantati), che verranno previsti negli elaborati grafici delle strutture.

I terreni sciolti eventualmente presenti in superficie (terreno vegetale e di riporto) saranno asportati in quanto assai scadenti come terreni di sottofondo e riciclati per riempimenti in situ a tergo delle strutture e/o mitigazioni paesaggistiche in altri siti (con conferimento alle pubbliche discariche di inerti ovvero mediante riciclo secondo quanto verrà definito nel piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo). In relazione alle risorse idriche esistenti, si osserva che le opere di progetto non ricadono in aree affette da limitazioni di tipo idrogeologico, o in aree di salvaguardia o di protezione speciale individuate nel PTA. In relazione all'acqua necessaria per il funzionamento della struttura, la fonte di approvvigionamento per usi igienico-sanitari e l'acquedotto cittadino, mentre per l'irrigazione delle aree a verde del cortile a sud (si richiama il tetto giardino), è previsto un sistema di riutilizzo delle acque meteoriche, a norma di legge. Le acque meteoriche, per quanto possibile, verranno inoltre riutilizzate nella rete idrica duale.

Rumori - I rumori generati nel corso dei lavori per la realizzazione della struttura verranno mitigati attraverso idonee misure o, se necessario, verrà richiesta la deroga prevista ai sensi di legge. L'impatto, in tal senso, sarà temporaneo. Per la fase di esercizio, si prevede di rispettare i limiti della classe del Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

Flora e fauna - Non si stima alcun impatto significativo su tali componenti in quanto l'intervento ricade in una zona urbana fortemente antropizzata. Recependo la prescrizione della Soprintendenza competente, verrà realizzato un tetto giardino nell'area del parcheggio che occuperà il cortile a sud.

Paesaggio - Dal punto di vista della percezione urbana, da viale Felice Cavallotti, via Trinchese e via Liborio Romano le visuali prospettiche rimarranno le stesse rispetto ad ora; si ritiene, invero, che miglioreranno grazie al ripristino degli intonaci e tinteggiature sulle facciate dell'ex convento (ogni operazione verrà comunque eseguita secondo le indicazioni e prescrizioni della competente Soprintendenza). L'unica differenza in termini di percezione si avrà su via XCL Reggimento Fanteria a causa della presenza del volume di accesso all'autorimessa contenente i due vani montauto ed il vano scala e ascensore. Si ritiene il cambiamento trascurabile in quanto il volume sarà alto 3,00 m, dalla quota di calpestio del marciapiede all'estradosso del solaio di copertura del volume e sorgerà su un tratto stradale comprendente poco percorso sia a piedi che in auto. Il volume in oggetto, per via delle ridotte dimensioni, sarà inoltre poco visibile anche per chi percorre la principale via Cavallotti. Gli impatti specifici sull'edificio storico-artistico saranno migliorativi per quel che attiene gli esterni e si può dire irrilevanti per gli interni; infatti il piano terra, contenente strutture voltate, subirà modeste demolizioni sulla muratura atte alla creazione di passaggi. I piani superiori subiranno maggiori trasformazioni, ma si tratta di tramezzi dalle fattezze meno importanti rispetto al piano terra. La complessità degli interventi ha comunque già avuto una valutazione e successiva approvazione da parte della Soprintendenza, la quale considera quindi l'intervento proposto del tutto compatibile.

Rifiuti - La realizzazione dell'intervento non prevede la produzione di materiali pericolosi derivanti dalle operazioni di ristrutturazione e di nuova costruzione o di materiali individuati come rifiuti speciali. Come previsto da normativa, e previsto il reimpiego parziale diretto del materiale proveniente dalle operazioni di sterro e scavo (terre e rocce) nel luogo di produzione, ovvero all'interno dell'area di cantiere, seppure in maniera molto limitata. Si produrrà un piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo. Il terreno vegetale presente, molto limitato e valutato per uno spessore medio pari a 30 cm, verrà localmente asportato mediante pala meccanica e stoccato in sito in una posizione tale da non interferire con le successive operazioni e quindi riutilizzato per quanto possibile e, nelle quantità di supero, conferito ad apposita discarica per il suo riutilizzo, ovvero secondo l'utilizzo del relativo piano a cui si è prima fatto riferimento.

CONCLUSIONI - Nel RPV si riporta quanto segue: “Viene di seguito evidenziato che i principali impatti potenziali associabili alla realizzazione del progetto, sono annullabili identificando ed attuando procedure e buone pratiche generali di sostenibilità ambientale che tendono ad annullare o ridurre gli eventuali impatti negativi: - si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali; - si dovranno 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 sul lotto sono già state orientate a non ridurre le aree permeabili; - dovrà garantirsi l’infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia); - le acque meteoriche delle coperture dovranno essere utilizzate a scopo irriguo (per le aree a verde residuali presenti) ovvero per l’alimentazione degli impianti idrici; - le fasce vegetazionali proposte lungo il fronte stradale dovranno essere integrate nel tetto giardino e formate con discrete densità di piante (di ridotte dimensione) ed arbusti autoctoni; - per la nuova costruzione del parcheggio ed il recupero della struttura esistente dovranno essere osservate rigorosamente le norme tecniche, utilizzando i criteri ambientali minimi, per quanto applicabili, e quindi dovranno utilizzarsi materiali idonei e garantire la qualità architettonica; particolare cura verrà assegnata agli scavi; - i collegamenti ai pubblici servizi infrastrutturali dovranno rispettare tutte le norme; - gli impianti di illuminazione esterni devono garantire il rispetto delle previsioni normative sull’inquinamento luminoso e dovranno fare uso di soluzioni a basso consumo energetico.”.

**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:**

- 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.
- con nota prot. n.0099824/2018 del 05/06/2018 il Settore urbanistica trasmetteva copia dei pareri pervenuti entro la data di scadenza e precisamente:
- ARPA Puglia - DAP Lecce - nota prot. 30434 del 10/05/2018, acquisita al prot. gen. in data 10/05/2018 col n. 86050;
- Regione Puglia - Sezione Infrastrutture per la Mobilità - nota prot. 844 del 14/05/2018 acquisita al prot. gen. in data 15/05/2018 col n. 87984;
- E-distribuzione - nota prot. 320581 del 28/05/2018, acquisita al prot. gen. in data 28/05/2018 col n. 95450; Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Province di Brindisi, Lecce e Taranto - Lecce - nota prot. 9646 del 24/05/2018 acquisita al prot. gen. del Comune in data 25/05/2018 col n. 94398;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce - nota prot. 8762 del 16/05/2018, acquisita al prot. gen. del Comune in data 18/05/2018 col n. 90421 confermata con successiva nota prot. 9339 del 24/05/2018, acquisita al prot. gen. del Comune in data 23/05/2018 col n. 93290.
- riguardo la valutazione degli impatti, nel Rapporto Preliminare di Verifica vengono analizzati quelli in fase di cantiere e di esercizio sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, flora, fauna, paesaggio, rumore, rifiuti). Tali impatti sono ritenuti di media entità sulla componente suolo, sia in fase di cantiere che di esercizio, e sulle componenti emissioni rumore e rifiuti in fase di cantiere. Per i restanti aspetti gli impatti sono valutati di bassa entità.

**Ritenuto** che alla luce delle motivazioni sopra esposte, sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata, tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale e della Commissione Locale VAS si ritiene pertanto che il “*progetto di recupero funzionale dell’immobile compreso tra le vie Felice Cavalletti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata*”, non comporti impatti significativi sull’ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 2, comma 1, lettera a, L.R. 44/2012) e debba pertanto essere escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012, fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente;

**Ritenuto**, alla luce di quanto sopra esposto, che si intende qui integralmente richiamato, di poter provvedere, con il presente atto:

- a dichiarare assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica e, conseguentemente, di dover escludere dall'assoggettabilità alla procedura VAS di cui agli articoli 9-15 della L.R. 44/2012 il *"progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavalletti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata"*, in quanto non comporta impatti significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni ai sensi del combinato disposto del Regolamento Regionale 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"* (BURP n.134 del 15/10/2013);
- a demandare all'amministrazione procedente l'assolvimento degli adempimenti finalizzati alla conclusione della procedura riferita alla variante in oggetto.

**Dare atto** che il presente provvedimento:

- e relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS del *"progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavalletti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata"*;
- fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative al progetto 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** quanto espresso in narrativa parte integrante del presente provvedimento;

**2. di dichiarare** assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica e, conseguentemente, di escludere dall'assoggettabilità alla procedura VAS di cui agli articoli 9-15 della L.R. 44/2012 il ***"progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavalletti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata"*** fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- per la realizzazione delle aree a verde si preveda l'utilizzo di specie vegetali autoctone, con caratteristiche dimensionali e fisiologiche adeguate al contesto e si valutino i quantitativi idrici necessari per il mantenimento delle stesse e le fonti di approvvigionamento;
- si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture e delle aree scoperte, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati;
- per quanto riguarda l'energia ed i consumi idrici, elettrici, ecc. come dichiarato nel RAP, si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
- garantire il comfort acustico interno alle unità immobiliari, attraverso opportune misure di mitigazione dell'inquinamento acustico nonché attraverso l'attuazione di quanto previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 *"Legge quadro sull'inquinamento acustico"* e dal D.P.C.M. 5/12/1997 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*. In sede di agibilità dovranno essere prodotte le certificazioni a firma di Tecnico Competente in Acustica Ambientale attestante il rispetto della normativa sopra citata;

- in merito all'impatto acustico si invita la società richiedente ad effettuare una valutazione acustica dell'area di intervento pre e post intervento, ciò in considerazione che l'area di intervento è già fortemente antropizzata, ad intenso traffico veicolare e con presenza di attività commerciali;
- la ditta proponente dovrà attuare quanto previsto dalla Legge Regionale n. 30 del 03/11/2016 e ss.mm. ii. "Norme in materia di riduzione alle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato", sia in fase di cantiere - realizzazione e sia in fase di ultimazione –utilizzo degli immobili di cui all'intervento. Il rilascio del certificato di agibilità deve tener conto del livello limite per concentrazione previsto dalla citata L.R.;
- relativamente all'arredo urbano (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità;
- per quel che riguarda l'impianto di illuminazione si faccia riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della Legge Regionale n. 15 del 23.11.2005;
- si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:

- di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;

- di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (*impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati, ecc.*);

- di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.);

- di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc.);

- nella fase attuativa del piano si prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:

- relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;

- si dovrà tener conto del contenimento di emissioni polverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione;

- nella fase di scavo dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);

- in considerazione dell'ubicazione dell'area di cantiere, la ditta dovrà effettuare, durante le fasi di cantiere (scavi ed edificazione)

monitoraggi e campionamenti in sito al fine verificare il rispetto sia dei limiti normativi acustici e sia dei limiti normativi delle emissioni atmosferiche (emissioni diffuse);

- si dovrà evitare l'inquinamento potenziale della componente idrica, deve essere rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;

- nelle fasi costruttive dovranno essere proposte soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;

- per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
- prevedere inoltre l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo nel rispetto del Decreto Del Presidente Della Repubblica 13 giugno 2017, n. 120;
- le macchine operatrici dovranno essere dotate di opportuni silenziatori e di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro. In tal senso la ditta è tenuta ad effettuare le necessarie misurazioni atte a verificare il rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti;
- si prevedano un certo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti facilmente accessibili e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media.

**3. dare atto che**, ai sensi del comma 6 dell'art. 8 della L.R. 44/2012, *"Il rapporto preliminare di verifica costituisce parte integrante del piano o programma e i relativi provvedimenti di adozione e approvazione danno evidenza dell'iter procedurale e del risultato della verifica, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza da parte dell'autorità procedente, anche in collaborazione con il proponente, alle prescrizioni impartite dall'autorità competente con il provvedimento di verifica"*.

**4. 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;

**5. di precisare** che il presente provvedimento:

- e relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS del *"progetto di recupero funzionale dell'immobile compreso tra le vie Felice Cavalletti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto - autorimessa privata"*;
- 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;
- 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;

**6. 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;
- 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;

**7. di dichiarare** il presente provvedimento esecutivo;

**8. di dare atto** che il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dallo stesso non deriva alcun onere a carico del bilancio comunale;

**9. 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).