

COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. nonché della L.R. 14/12/2012, n. 44 e ss.mm.ii.

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

riferito al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per procedura di variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente avviata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 246 del 22 giugno 2016 per il progetto di ampliamento dell'attività turistico-ricettiva e alberghiera denominata "Victoria Palace Hotel".

Autorità procedente: **COMUNE DI GALLIPOLI**

Soggetto proponente	HOTEL VICTORIA S.R.L. 
Legale rappresentante	Sig. FAIULO Cesario
Sede Legale	Via Petrarca, 15 – 73014 Gallipoli (LE)
C.F. – P.IVA	P.IVA 03750830758
Comune	Gallipoli (Le)
Denominazione attività	"Victoria Palace Hotel - Gallipoli"
Categoria attività	Struttura alberghiera
DATA	GENNAIO 2017

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Marco Fumarola



INDICE

1. Premessa

2. Quadro normativo di riferimento

SCHEMA INFORMAZIONI GENERALI

3. Inquadramento territoriale e regime vincolistico

- 3.1 Ubicazione e descrizione del contesto
- 3.2 Inquadramento e zonizzazione P.R.G. vigente e parametri urbanistici delle zone individuate
- 3.3 Rapporti dell'area d'intervento con i siti S.I.C./Z.P.S. e definizione degli impatti attesi
- 3.4 Inquadramento territoriale in rapporto P.P.T.R. vigente e analisi dei vincoli
- 3.5 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)
- 3.6 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia (P.T.A.)
- 3.7 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

4. Quadro progettuale

- 4.1 Descrizione della proposta progettuale
- 4.2 Viabilità e parcheggi
- 4.3 Analisi delle possibilità progettuali alternative e motivazioni della scelta adottata

5. Descrizione delle caratteristiche ambientali del sito e analisi preliminare degli impatti attesi

- 5.1 Componente ambientale "aria"
- 5.2 Componente ambientale "acqua"
- 5.3 Componente ambientale "suolo e sottosuolo"
- 5.4 Componente ambientale "flora e vegetazione"
- 5.5 Componente ambientale "fauna ed ecosistemi"
- 5.6 Paesaggio e inserimento nel tessuto urbano edificato
- 5.7 Rumore

6. Programma di lavoro per la redazione della documentazione per l'eventuale V.A.S.

7. Conclusioni

1. Premessa

Il presente Rapporto Preliminare Ambientale si inquadra all'interno della procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale il cui avvio è richiesto dalla Società "Hotel Victoria S.r.l." - proprietaria della struttura turistico-ricettiva-alberghiera sita in Gallipoli (LE) alla Via Petrarca – in riferimento alla richiesta di incremento della capacità volumetrica ammessa per il lotto su cui è insediato il complesso ricettivo esistente, denominato "Victoria Palace Hotel", in attuazione al progetto di ampliamento previsto per l'attività già esistente.

L'esistente complesso ricettivo è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Gallipoli:

- Permesso di Costruire n. 6966 del 05/09/2002 e successiva variante approvata in data 22/06/2004;
- Permesso a costruire n. 148/2011 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 23/09/2011;
- Permesso a costruire n. 169/2012 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 08/04/2013;
- S.C.I.A. prot. n. 41640 del 15/10/2013 in variante al Permesso a costruire n. 169/2012;
- Permesso a costruire n. 81/2014 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 17/07/2014;

La struttura alberghiera risulta inoltre dotata dei seguenti titoli:

- Certificato Protezione Incendi (C.P.I.) n. 16041/25339 del 16/09/2014;
- Autorizzazione ai lavori "Art. 94 (Edilizia Sismica)" con prot. n. 67710 del 05/11/2015;

Il contesto ricettivo attualmente si articola in diversi settori funzionali, realizzati in forza dei titoli edilizi sopra riportati: il settore alberghiero consta di n. 63 camere, con una capacità ricettiva di posti letto pari a 162 (1 camera singola, 34 camere doppie, 21 camere triple, 5 stanze quaduple, 2 stanze quintuple), un'autorimessa ai piani interrati con relativi servizi collocati all'attività (locali tecnici e depositi).

Sono inoltre stati realizzati:

- un innovativo centro benessere con varie sale destinate ai trattamenti estetici;
- una mini-piscina interna con talassoterapia;
- una sala ristorante dimensionata per 150 coperti;
- una cucina attrezzata dimensionata in rapporto alle esigenze del ristorante;
- una piscina esterna;
- un'ampia corte interna che consente la piena fruizione degli spazi nonché l'accessibilità a tutti i luoghi comuni funzionali;
- una sala bar attrezzata per accogliere circa 100 persone.

L'immobile nella sua attuale configurazione e con tutte le sue specifiche destinazioni è conforme allo strumento urbanistico del Comune di Gallipoli e dunque pienamente fruibile dalla società HOTEL VICTORIA S.r.l..

Poiché la crescente e continua domanda di numero di posti letto, per il suddetto albergo, non riesce ad essere soddisfatta con l'attuale assetto di struttura ricettiva, con il presente progetto, che prevede l'ampliamento dell'attuale terzo piano dell'edificio, si è cercato di risolvere, almeno in parte, i problemi di carenza di numero di camere.

L'ampliamento del terzo piano dovrà essere realizzato in variante agli attuali strumenti urbanistici, con particolare riferimento all'art. 49 "*Zone B.11 – Residenziali urbane di completamento*" delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in rapporto ai seguenti parametri urbanistici:

- All'altezza massima;
- Al numero dei piani fuori terra;
- All'indice di fabbricabilità fondiaria.

L'intervento proposto, nato con l'intento di avviare un'adeguata razionalizzazione e ristrutturazione della struttura ricettiva, nonché di incrementare il numero di posti letto, è volto ad assecondare le emergenti necessità dell'attività alberghiera ivi insediata e di poter implementare gli spazi a disposizione.

Questa trasformazione contribuirebbe ad incrementare la capienza e quindi la capacità di accoglienza, nell'intento di soddisfare la prospettiva di una crescente domanda di ricettività del mercato turistico e nel rispetto degli elevati standard di servizio che la proprietà intende perseguire.

Risulta quindi strategico per la struttura alberghiera, al fine di mantenere l'attività ai livelli competitivi raggiunti con grandi sforzi ed investimenti, disporre di nuovi posti letto. La volontà dell'azienda è quindi di rimanere sul territorio potenziando e ampliando gli spazi della struttura esistente a formare un polo ricettivo rinnovato, opportunamente strutturato per le nuove esigenze, senza peraltro la necessità di ulteriore sfruttamento del suolo circostante (l'ampliamento avverrà in sopraelevazione rispetto alla struttura già realizzata). In quest'ottica di sviluppo la società "Hotel Victoria S.r.l." ha intenzione di avvalersi dell'opportunità rappresentata dalla disciplina prevista in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive per i casi in variante allo strumento urbanistico vigente, chiedendo un incremento della volumetria realizzabile sul lotto che ben si presta, per la localizzazione strategica all'attività, a soddisfare il diretto fabbisogno attuale dell'azienda.

L'area è già servita dalla rete e dal sistema di sotto servizi (acquedotto, fognatura, energia elettrica, telefonia): l'impianto in progetto non necessita di urbanizzazioni aggiuntive rispetto a quanto già in essere.

Coni visivi o visuali panoramiche non vengono in alcun modo compromessi poiché l'impianto planivolumetrico esistente non subisce variazioni significative rispetto allo stato di fatto. L'incremento del numero di piani fuori terra non costituirebbe peraltro un elemento isolato nell'attuale tessuto urbanistico,

dato che la quasi totalità degli edifici circostanti si sviluppa per almeno quattro piani fuori terra (si faccia riferimento alla documentazione fotografica di progetto).

Come si vedrà di seguito più nel dettaglio, l'intervento non interferisce col sistema del verde comunale e non è di pregiudizio allo sviluppo della rete ecologica anche di carattere sovracomunale.

Per tale motivo, stante la possibilità di procedere, la società "Hotel Victoria S.r.l." richiede l'attivazione del procedimento amministrativo comportante l'approvazione del progetto edilizio in variante allo strumento urbanistico.

2. Quadro normativo di riferimento

Il presente documento costituisce il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), redatto ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della L.R. 44/2012, del progetto di ampliamento in sopraelevazione della preesistente attività alberghiera "Victoria Palace Hotel", da realizzarsi in variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

A livello normativo, la valutazione ambientale strategica costituisce una procedura che riguarda l'attività antropica con lo scopo di verificare la compatibilità dell'intervento proposto con le condizioni di uno sviluppo sostenibile, il rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, la salvaguarda della biodiversità ed inoltre di controllare che tale attività vada nella direzione di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

Scopo di questo documento è quindi quello di fornire indicazioni utili all'autorità competente per valutare gli effetti che il progetto in esame, con le sue caratteristiche e peculiarità, può procurare all'ambiente e decidere di conseguenza, se il piano necessita di valutazione ambientale, ovvero della redazione di un documento che possieda livelli di dettaglio delle informazioni più approfonditi.

La presente proposta progettuale viene sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto disposto dal **Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013, attuativo della Legge Regionale n.44/2012**, nonché della successiva L.R. 12/02/2014, n. 4 "*Semplificazioni del procedimento amministrativo. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), alla legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e alla legge regionale 19 luglio 2013, n. 19 (Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)*".

In particolare la realizzazione del progetto in esame si configurerebbe come una **modifica minore al piano urbanistico comunale** conformemente alla definizione contenuta al comma c) dell'art. 5 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*".

In effetti l'art. 5 comma c) del citato Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 definisce come "minori" le modifiche agli strumenti urbanistici comunali che comportano:

- *I. modifiche ai piani urbanistici comunali che riguardano piccole aree ad uso locale, come definite alla lettera 2.1.e;*
- *II. modifiche ai piani urbanistici comunali che non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*

La proposta progettuale è quindi da intendersi come comportante una modifica minore allo strumento urbanistico vigente e, pertanto, deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi in materia di V.A.S.:

- **Normativa comunitaria:**

Direttiva 01/42/CE del Consiglio del 27 giugno 2001. *Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.*

- **Normativa nazionale:**

D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 15 "*Norme in materia ambientale*".

D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*". Parte seconda "*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (AIA)*".

D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69*". DPR 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive*".

- **Normativa regionale:**

D.G.R. 13 giugno 2008, n. 981 - Circolare 1/2008 "*Norme esplicative sulle procedure di valutazione ambientale strategica dopo l'entrata in vigore del Decreto legislativo 16/1/2008 n. 4 correttivo della parte seconda del D. lgs. 152/2006*".

D.G.R. 28/12/2009 n. 2614. "*Circolare esplicativa delle procedure di VIA e VAS ai fini dell'attuazione della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. 4/2008*".

D.G.R. 22/11/2011 n. 2581. *“Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. N.160/2010 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive”*.

L.R. 14 dicembre 2012, n. 44 *“Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica”*.

Reg. Reg. 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”*.

Legge Regionale 12/02/2014, n. 4 *“Semplificazioni del procedimento amministrativo. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), alla legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e alla legge regionale 19 luglio 2013, n. 19 (Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico-amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)”*.

Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16 *“Modifiche al 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”*.

Quadro normativo europeo: La Direttiva Europea 2001/41/CE introduce la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale strumento metodologico per introdurre considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di alcuni piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La Direttiva ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

L'approvazione della Direttiva 01/42/CE in materia di “valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente” ha intensificato le occasioni di dibattito sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) in sede europea e nazionale, concentrando l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione. La Direttiva ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale ha rappresentato uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire

la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e delle sue successive modifiche.

La Direttiva comunitaria sulla V.A.S. ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

Quadro normativo nazionale. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a livello nazionale è regolata dalla Parte Seconda del D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 e dal D. Lgs. n. 128 del 29 giugno 2010.

Il Decreto mette ordine, tramite azioni di coordinamento e di integrazione, a le disposizioni legislative in materia, nel rispetto degli obblighi internazionali, dell'ordinamento comunitario e delle attribuzioni delle regioni e degli enti locali. A livello nazionale il legislatore ha provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea il 01/08/2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.lgs. 3 aprile 2006 n.152 "*Norme in materia ambientale*". I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante la "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), per la Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) e per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (I.P.P.C.)" sono stati integrati e modificati con il successivo D.lgs. 16 gennaio 2008 n.4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006 n.152, recante norme in materia ambientale*".

Quadro normativo regionale. Il principale riferimento regionale in materia di V.A.S. è costituito dalla Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica*", in parte modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 4 del 12 febbraio 2014, riguardante la semplificazione dei procedimenti amministrativi, resa attuativa dal successivo Regolamento Regionale adottato con D.G.R. n.1818 del 08.10.2013, riguardante piani e programmi urbanistici comunali.

Tale legge costituisce l'adeguamento del quadro normativo in materia di V.A.S., così come previsto dal co.7, art. 7 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La legge introduce novità che, nello specifico, a riguardo del Piano di lottizzazione oggetto del presente rapporto preliminare ambientale, riguardano:

- L'ambito di applicazione (art. 3);
- L'attribuzione ed esercizio della competenza per la VAS (art. 4, co.3, modificato dal co. 1, lett.a), art. 10 della L.R. n.4/2014 che in materia di verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi approvati in via definitiva dai Comuni nonché per eventuali procedimenti VAS rinvenienti da verifiche di assoggettabilità, delega l'esercizio ai comuni);
- Criteri per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (art. 6);
- Modalità di svolgimento (co.3, art.7, modificato da co.1, art.11 della L.R. n.4/2014);

- Verifica di assoggettabilità (art. 8).

Riferimenti procedura avviata:

- Con Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Gallipoli n. 246 del 22/06/2016 è stato autorizzato il Dirigente dello Sportello Unico per le attività produttive a convocare la conferenza dei servizi richiesta previa acquisizione del parere igienico-sanitario- igiene del lavoro, di sicurezza, di compatibilità ambientale (dichiarazione del progettista) e di compatibilità al PPTR (dichiarazione del progettista) ed è stato espresso il parere favorevole della Amministrazione Comunale nella conferenza dei Servizi con riferimento al progetto di ampliamento della struttura alberghiera preesistente denominata “*Victoria Palace Hotel*”.
- Con nota prot. 0034252 del 18/08/2016 il Comune di Gallipoli, in qualità di Autorità procedente, ha richiesto – in riferimento alla procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – alla ditta Hotel Victoria S.r.l. la predisposizione del Rapporto Preliminare Ambientale e della necessaria documentazione tecnica ai fini del successivo inoltro della pratica ai soggetti competenti in materia ambientale (S.C.M.A.).

Preso atto dei citati atti emessi dal Comune di Gallipoli, il sottoscritto Ing. Marco Fumarola – in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Hotel Victoria S.r.l. - ha redatto il presente Rapporto Preliminare Ambientale, attraverso il quale sono stati valutati i possibili impatti attesi, in relazione alla realizzazione della proposta progettuale.

SCHEDA INFORMAZIONI GENERALI

Iter procedurale, Soggetti coinvolti e Contenuti del Rapporto Preliminare Ambientale

Scheda 1-A “Iter procedurale”.

FASE DEL PIANO	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.
Preparazione della proposta da parte del soggetto proponente	<ul style="list-style-type: none"> – Elaborazione proposta di progetto in variante allo strumento urbanistico, unitamente alla valutazione degli effetti significativi sull'ambiente che la sua attuazione comporta, attraverso la redazione di un Rapporto preliminare, parte integrante degli elaborati di progetto, il tutto considerando il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate. – Presentazione della proposta, unitamente al Rapporto preliminare, da parte del soggetto proponente all'autorità procedente.
Avvio del procedimento da parte dell'autorità procedente	<ul style="list-style-type: none"> – Pubblicazione avviso di avvio del procedimento. – Formalizzazione con atto amministrativo, della proposta del progetto in variante urbanistica comprendente il Rapporto preliminare. – Avvio della consultazione secondo l'art.11 della L.R. 44/2012, con deposito e messa a disposizione della documentazione comprensiva del rapporto preliminare, pubblicazione sul proprio sito web e pubblicazione di avviso sul BURP. – Presentazione all'autorità competente dell'istanza di verifica di assoggettabilità completa di tutta la documentazione di cui al comma 6.2 art. 6 R.R. n.18/2013. - Avvio della consultazione degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, individuati ai sensi dell'art. 5 e 6 della L.R. n.44/2012, contestualmente alla presentazione dell'istanza.
Integrazioni, osservazioni e controdeduzioni	<ul style="list-style-type: none"> – Richiesta di integrazioni da parte degli enti e soggetti competenti in materia ambientali e dell'autorità competente. – Parere definitivo degli enti e soggetti competenti in materia Ambientale. – Comunicazione da parte dell'autorità proponente all'autorità competente eventuali osservazioni e controdeduzioni.
Conferenza di verifica	<ul style="list-style-type: none"> – Verbale di conferenza
Provvedimento da parte dell'autorità competente	L'autorità competente, esaminato il Rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, pronuncia il provvedimento di verifica con parere motivato, obbligatorio e vincolante, nel quale dichiara l'esclusione o meno del il piano o programma dalla procedura di VAS.
Pubblicazione del provvedimento	<ul style="list-style-type: none"> - Il provvedimento viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito. - Il provvedimento diventa parte integrante del piano adottato e/o approvato.

Scheda 1-B “Soggetti coinvolti”.

I principali soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. sono:

- **l'autorità competente**, (art. 2 L.R. 44/2012) ovvero la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e/o l'elaborazione del parere motivato (nel caso specifico **il Comune di Gallipoli**);
- **l'autorità procedente**, (art. 2 L.R. 44/2012), la pubblica amministrazione che elabora il piano, programma, ovvero nel caso in cui il soggetto che predispone il piano, programma, il proponente, sia un diverso soggetto pubblico o privato, è la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma (nel caso specifico **il Comune di Gallipoli**);
- **il proponente**, (art. 2 L.R. 44/2012) il soggetto pubblico o privato che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni della soprarichiamata normativa (nel caso specifico la ditta **Hotel Victoria s.r.l.**);
- **i soggetti competenti in materia ambientale**, enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani e programmi. Di seguito sono elencati così come individuati all'art.6 della L.R. 44/2012:
 - Regione Puglia – Servizio Reti e Infrastrutture per la Mobilità;
 - Regione Puglia – Servizio Lavori Pubblici;
 - Regione Puglia – Servizio Risorse Naturali;
 - Regione Puglia – Servizio Tutela delle Acque;
 - A.R.P.A. Puglia;
 - A.S.L. Azienda Sanitaria Locale territorialmente competente;
 - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale (Genio Civile) di Lecce;
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia;
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- **gli enti territoriali interessati**; di seguito sono elencati così come individuati all'art.5 della L.R. 44/2012:
 - Regione Puglia, Assetto del Territorio - Settori Urbanistica e Assetto del Territorio;
 - Regione Puglia – Servizio Ciclo dei rifiuti e Bonifiche;
 - Regione Puglia – Servizio Tutela delle Acque;
 - Autorità di Bacino della Regione Puglia;
 - Corpo Forestale dello Stato – Comando Provinciale di Lecce;
 - Provincia di Lecce – Settore Ambiente, Sviluppo del territorio, Programmazione strategica.

Scheda 1-C “Contenuti del Rapporto Preliminare Ambientale”.

Il documento tecnico sul quale basare la procedura di verifica di assoggettabilità è il Rapporto Preliminare, organizzato tenendo conto dei contenuti dell'allegato **Allegato I alla Parte II del D.Lgs.152/2006** e s.m.i., ovvero:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali dell'intervento e del rapporto con altri piani o programmi sovraordinati;
- caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dall'attuazione dell'intervento;
- qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, non necessariamente inserite fra quelle ad alta significatività ambientale;
- obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello comunitario e nazionale, nonché a livello regionale e provinciale (documenti di programmazione, oltre che P.U.T.T./P, P.P.T.R. e P.T.C.P.), con evidenziazione del modo in cui, durante gli studi del Piano, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni altra considerazione ambientale;
- possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità animale e vegetale, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio; fondamentale è l'interrelazione tra i suddetti fattori e la lettura integrata delle problematiche, considerando oltre agli effetti diretti anche quelli indiretti;
- misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del Progetto;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (tra cui, ad esempio, le carenze tecniche o la mancanza di *know-how*) nella raccolta delle informazioni richieste.

Ovviamente questi contenuti, possibili in forma disaggregata, sono adattati in relazione alla natura e tipologia dell'intervento progettuale ed alla sua complessità. Per la redazione del rapporto preliminare, il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della V.A.S. è il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T. Reg. Puglia). Inoltre nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.).

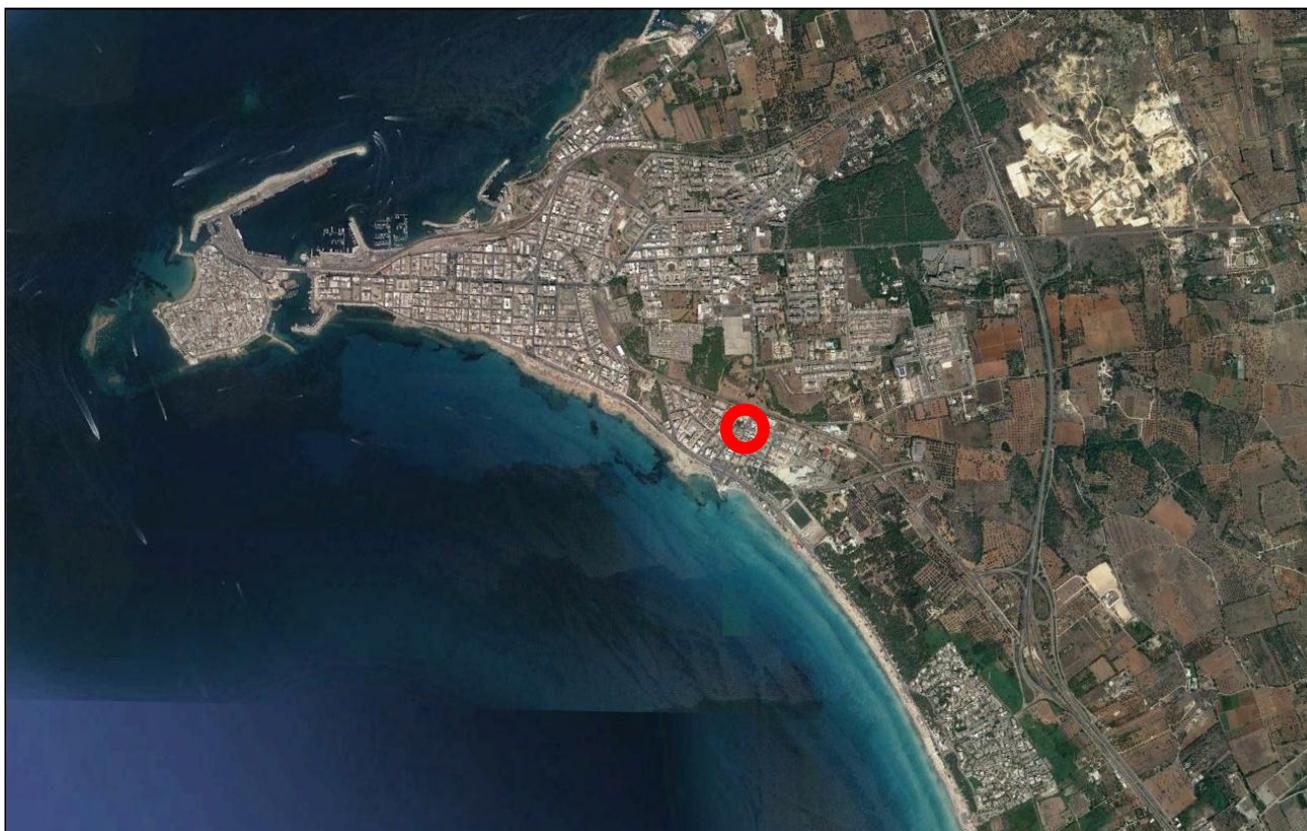
3. Inquadramento territoriale e regime vincolistico

3.1 Ubicazione e descrizione del contesto

La struttura alberghiera denominata “Victoria Palace Hotel” è ubicata in Via Petrarca a Gallipoli - in località “Quartiere San Giovanni – Conca d’Oro” - nella porzione sud-est del territorio comunale di Gallipoli; l’immobile si trova a ridosso del Lungomare Galileo Galilei di Gallipoli, al quale è direttamente collegato mediante la Via Petrarca e la Via Rosmini. Dalla struttura alberghiera è inoltre facilmente raggiungibile la Litoranea Gallipoli – Santa Maria di Leuca, ove sono ubicati numerosi stabilimenti balneari – oltre a spiagge libere – oggetto di elevate presenze turistiche soprattutto nel periodo estivo.

Trattasi di una zona di territorio del tutto urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di un tessuto urbano piuttosto consolidato e di una presenza demografica piuttosto elevata soprattutto nel periodo estivo; il centro cittadino di Gallipoli dista circa 1.0 km in linea d’aria ed è facilmente raggiungibile a piedi, con veicoli propri o con il servizio di trasporti urbano. I clienti dell’albergo possono peraltro usufruire di un efficiente servizio di trasporto “navetta”, esercitato con mezzi di proprietà del Victoria Palace di Gallipoli, verso il centro cittadino di Gallipoli e verso le strutture balneari costiere (località Baia Verde, distante circa 1.5 km in linea d’aria dall’albergo).

	NORD	EST
Coordinate	40° 05’ 16” N	18° 010’ 28” E



Rappresentazione ortofotografica con individuazione dell’area su cui insiste il Victoria Palace Hotel (Gallipoli)

La zona si contraddistingue dunque per la presenza di aree quasi completamente costruite: il Victoria Palace Hotel è ubicato quindi nella fascia di territorio ricompresa il Lungomare Galilei di Gallipoli e la retrostante Via Zacà, importante tratto stradale urbano di collegamento diretto alla Strada Statale n. 101 e alla Strada Statale n. 274. La struttura alberghiera sorge nella zona più a nord della predetta fascia territoriale, quasi a ridosso della separazione fisica, rispetto alle aree ancora più a nord, costituita appunto dalla Via Zacà e dalla rete ferroviaria locale.



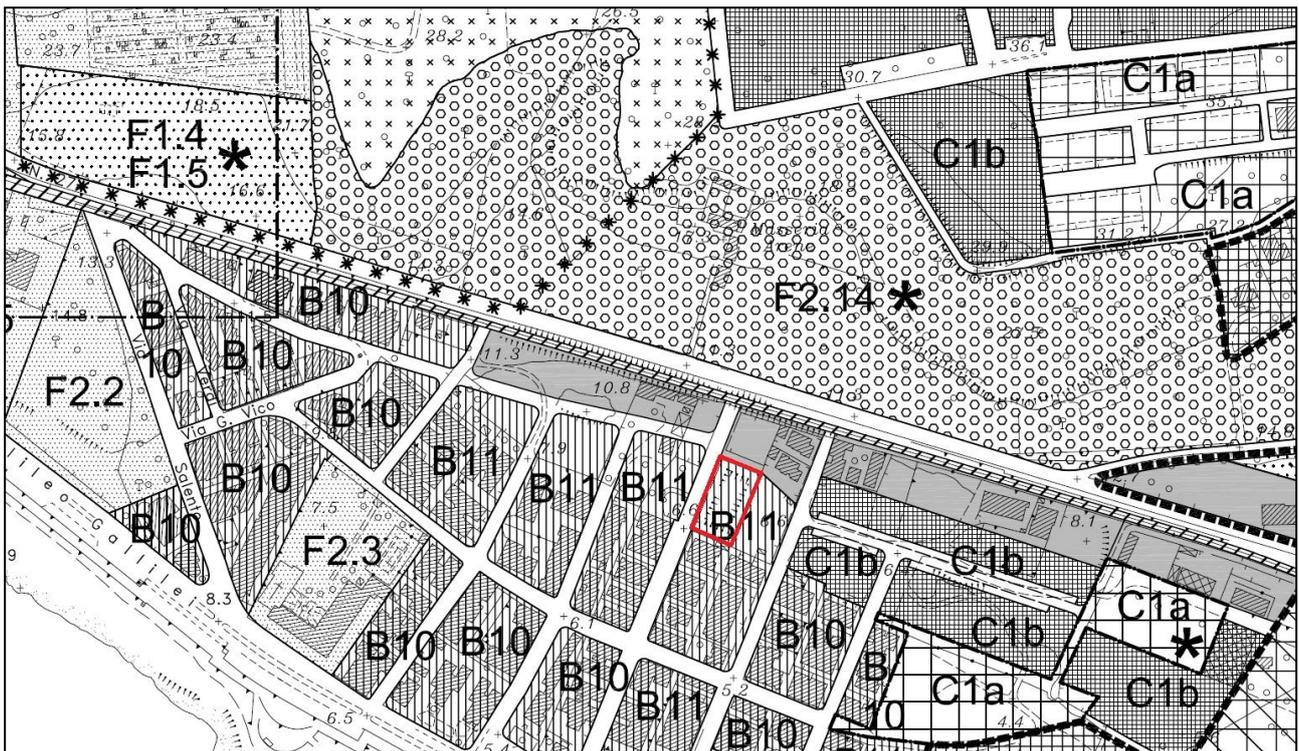
Individuazione ortofotografica delle aree interessate dalla proposta progettuale (Victoria Palace Hotel di Gallipoli)

Come già accennato, la proposta progettuale consiste nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano terzo della preesistente struttura alberghiera, al fine di soddisfare la crescente richiesta di posti letto ad uso turistico.

L'incremento del numero di piani fuori terra non costituirebbe peraltro un elemento isolato nell'attuale tessuto urbanistico, dato che la quasi totalità degli edifici circostanti si sviluppa per almeno quattro piani fuori terra (si faccia riferimento alla documentazione fotografica di progetto), con particolare riferimento alle aree comprese tra il sito di progetto e la costa.

Come si vedrà di seguito più nel dettaglio, l'intervento non interferisce col sistema del verde comunale e non è di pregiudizio allo sviluppo della rete ecologica anche di carattere sovracomunale

3.2 Inquadramento e zonizzazione P.R.G. vigente e parametri urbanistici delle zone individuate



Individuazione dell'area di intervento (riquadro rosso) in rapporto alla zonizzazione del vigente P.R.G di Gallipoli

Il lotto interessato su quale sorge la struttura turistico ricettiva, situato in Via Petrarca a Gallipoli, nel vigente P.R.G. approvato D.G.R. del 09/10/2007 n. 1613 ricade, per la parte interessata dalla realizzazione dell'immobile, in zona B.11 - normata dal Capitolo Sesto - art. 49 delle vigenti N.T.A. - ovvero in "zone residenziali urbane di completamento", che prevedono la realizzazione di edifici con n. 3 piani fuori terra, altezza massima 11.00 ml, I.f.f. 3.50 mc/mq e nelle quali è consentita comunque la realizzazione di strutture turistico ricettive.

Le zone "B.11 – Zone residenziali urbane di completamento" comprendono, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Si schematizzano di seguito gli indici massimi e i parametri urbanistici prescritti per la zona in questione dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:

TIPOLOGIA PARAMETRO URBANISTICO	INDICE MASSIMO AMMESSO
Indice di fabbricabilità fondiaria	I.F. = 3,50 mc/mq
Rapporto di copertura	R.C. = 0,60 mq/mq
Altezza massima	H _{max} = 11,00 ml
Numero dei piani fuori terra	N.P. = 2 + piano terra
Arretramento dal filo stradale	Secondo lo specifico allineamenti previsto nelle tavole del P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

L'area di progetto è inoltre inclusa all'interno della perimetrazione dei "Territori Costruiti" (artt. 1.03 e 5.1 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. approvato con D.G.R. n. 1748 del 15/12/2000) come definita con Deliberazione del Consiglio Comunale del 21/08/2014 n. 63.



Individuazione dell'area di intervento (riquadro rosso) nella perimetrazione dei "Territori Costruiti" (campitura grigia).

Al fine di meglio esplicitare il regime vincolistico cui l'area di progetto è sottoposta, se ne riporta uno schema riepilogativo nella tabella seguente:

TIPOLOGIA VINCOLO	SITUAZIONE VINCOLISTICA DELL'AREA
Vincolo paesaggistico	Non soggetta
Zona S.I.C./Z.P.S.	Non soggetta
Vincolo idrogeologico	Soggetta a vincolo
Vincolo Piano Assetto Idrogeologico	Non sottoposta
Parco Naturale Isola di Sant'Andrea e Punta Pizzo	Non sottoposta

3.3 Rapporti dell'area d'intervento con i siti S.I.C./Z.P.S. e definizione degli impatti attesi

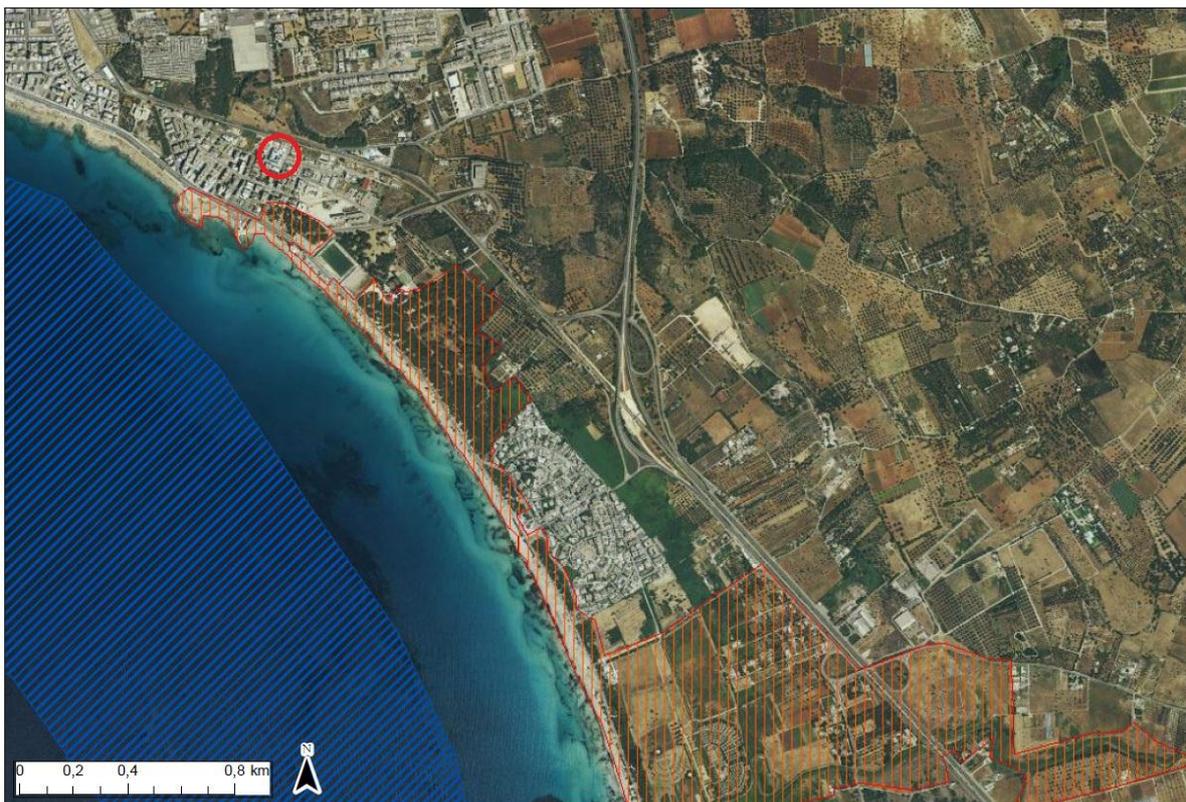
La direttiva comunitaria del 1992 "Habitat" (relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali e della flora e della fauna selvatiche) recepita in Italia con il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, disciplina fra l'altro le modalità con cui deve essere realizzata la rete ecologica *Natura 2000*, importante tentativo di realizzare strumenti e strategie comuni di tutela. L'art. 4 stabilisce, infatti, che gli habitat naturali e semi-naturali delle specie inserite nel decreto siano opportunamente censiti. Sulla scorta di tale direttiva il Ministero dell'Ambiente ha dato vita al progetto *BioItaly* che si è occupato di individuare e delimitare i proposti Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.). La Regione Puglia ha individuato e cartografato 77 Siti di Importanza Comunitaria e ha designato 6 siti come Zone a Protezione Speciale ai sensi della direttiva 79/409/CEE relativa alla conservazione degli uccelli selvatici (recepita in Italia dalla legge n. 157 dell'11 Febbraio 1992). Allo stato attuale in Puglia risultano designati 96 SIC e 10 ZPS.

Il parco naturale regionale "*Isola di S. Andrea e litorale di Punta Pizzo*" è stato istituito con Legge Regionale n. 20 del 10 luglio 2006. All'interno del Parco risulta di assoluta rilevanza internazionale la presenza, unica lungo tutto il versante Adriatico e Ionico d'Italia, di una colonia nidificante del Gabbiano corso (*Larus audonii*), specie endemica del bacino del Mediterraneo. Il litorale di punta Pizzo comprende ambienti peculiari, che si armonizzano in un interessante mosaico ambientale composto da macchia mediterranea, pseudo-steppe mediterranee, ambienti umidi e acquitrinosi. Questa estrema varietà di sistemi di ambienti si traduce nella presenza di diverse specie di flora che vanno da quelle della macchia mediterranea alta e bassa (corbezzolo, alaterno, erica arborea - ginestra spinosa, mirto, lentisco dafne, asparago spinoso) a quelle della gariga (rosmarino, timo, lentisco, erica arborea, ginestra spinosa) alla consistente vegetazione erbacea interna (orchidee, tra cui la rarissima orchidea italica, calendule, cardo santo, pratoline, ecc.).

L'area di progetto non è ricompresa all'interno di siti S.I.C./Z.P.S. né nella perimetrazione di zone "Parco" oggetto di tutela o di salvaguardia ecologica. Il sito S.I.C./Z.P.S. più prossimo all'area di progetto è quello identificato dal codice IT9150015 e denominato "*Litorale di Gallipoli e Isola di S. Andrea*"; la zona "parco" più vicina è invece quella denominata "*Parco naturale regionale Isola di S. Andrea e litorale di Punta Pizzo*".

Sebbene l'area dell'intervento risulti totalmente esclusa dai citati contesti, appare utile evidenziarne i rapporti spaziali rispetto alla localizzazione della stessa. L'area di progetto si sta infatti circa 0.2 km in linea d'aria dalla zona S.I.C./Z.P.S. più prossima e circa 3.0 km in linea d'aria dal settore estremo del Parco Naturale Regionale.

La tipologia di intervento prevista, le notevoli distanze esistenti tra la zona di progetto e i siti tutelati, nonché le caratteristiche delle porzioni di territorio interposte tra area in esame e zone Parco-S.I.C./Z.P.S. consentono di escludere con certezza la presenza di impatti potenziali sulle menzionate zone oggetto di salvaguardia. Per tali considerazioni è possibile affermare che non vi sono impatti potenziali prevedibili né sul sito S.I.C./Z.P.S. né sull'area.



Localizzazione dell'area di progetto (cerchio rosso) in rapporto al settore più prossimo del sito S.I.C./Z.P.S. IT9150015



Localizzazione dell'area di progetto (cerchio rosso) in rapporto al Parco Naturale Isola di Sant'Andrea e Punta Pizzo

3.4 Inquadramento territoriale in rapporto al P.P.T.R. vigente

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) realizza l'integrazione del paesaggio nelle politiche urbanistiche, di pianificazione del territorio ed in quelle a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio.

In particolare il P.P.T.R. comprende la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche, degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, delle aree tutelate per legge e l'individuazione di ulteriori contesti paesaggistici sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e utilizzazione. Il Piano detta le misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio e le linee-guida prioritarie per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione di aree regionali, indicandone gli strumenti di attuazione, comprese le misure incentivanti.

AMBITO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO

Il territorio regionale è articolato in undici ambiti paesaggistici, a ciascun ambito corrisponde la relativa scheda nella quale sono individuate le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito di riferimento, gli obiettivi di qualità paesaggistica e le specifiche normative d'uso. Nel caso in questione l'ambito paesaggistico di riferimento è "11: SALENTO DELLE SERRE".

In coerenza con gli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al Titolo IV delle NTA, Elaborato 4.1, il PPTR ai sensi dell'art. 135, comma 3, del Codice, in riferimento a ciascun ambito paesaggistico, attribuisce gli adeguati obiettivi di qualità e predispone le specifiche normative d'uso di cui all'Elaborato 5 – Sezione C2.

Gli obiettivi di qualità derivano, anche in maniera trasversale, dagli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al Titolo IV, nonché dalle "regole di riproducibilità" delle invariante, come individuate nella Sezione B) delle schede degli ambiti paesaggistici, in ragione degli aspetti e caratteri peculiari che connotano gli undici ambiti di paesaggio. Essi indicano, a livello di ambito, le specifiche finalità cui devono tendere i soggetti attuatori, pubblici e privati, del PPTR perché siano assicurate la tutela, la valorizzazione ed il recupero dei valori paesaggistici riconosciuti all'interno degli ambiti, nonché il minor consumo del territorio. Il perseguimento degli obiettivi di qualità è assicurato dalla normativa d'uso costituita da indirizzi e direttive specificamente individuati nella Sezione C2) delle schede degli ambiti paesaggistici, nonché dalle disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardante i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti ricadenti negli ambiti di riferimento.

SISTEMA DELLE TUTELE: BENI PAESAGGISTICI E ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI

Il PPTR approvato D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 (B.U.R.P. n. 40 del 23 marzo 2015) definisce per ogni struttura i beni paesaggistici e le relative prescrizioni d'uso e gli ulteriori contesti paesaggistici con le relative misure di salvaguardia e utilizzazione.

Con riferimento ai beni paesaggistici, come individuati dal comma 2 dell'art. 38 delle NTA del PPTR, ogni modificazione dello stato dei luoghi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

Con riferimento agli ulteriori contesti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 38 delle NTA, ogni piano, progetto o intervento è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89, comma 1, lettera b). Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina:

- Struttura Idrogeomorfologica (TITOLO VI CAPO II - NTA)

Dall'analisi della tavola 6.1.1 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti geomorfologiche:

- UCP - Versanti (art. 53)
- UCP - Lame e gravine (art. 54)
- UCP - Doline
- UCP - Grotte (art. 55)
- UCP - Geositi (art. 56)
- UCP - Inghiottitoi (art. 56)
- UCP - Cordoni dunari (art. 56)

Nessuno

Dall'analisi della tavola 6.1.2 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti idrologiche:

- BP - Territori costieri (art. 45)
- BP - Territori contermini ai laghi (art. 45)
- BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (art. 46)
- UCP - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (art. 47)
- UCP - Sorgenti (art. 48)
- UCP - Aree soggette a vincolo idrogeologico

Nessuno

- Struttura Ecosistemica - Ambientale (TITOLO VI CAPO III - NTA)

Dall'analisi della tavola 6.2.1 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti botanico vegetazionali:

- BP - Boschi (art. 62)
- BP - Zone umide Ramsar (art. 64)
- UCP - Aree umide (art. 65)
- UCP - Prati e pascoli naturali (art. 66)
- UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale (art. 66)
- UCP - Aree di rispetto dei boschi (art. 63)

Nessuno

Dall'analisi della tavola 6.2.2 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici:

- BP - Parchi e riserve (art. 71)
- UCP - Siti di rilevanza naturalistica (art. 73)
- UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (art. 72)

Nessuno

- Struttura Antropica e Storico-Culturale (TITOLO VI CAPO IV - NTA)

Dall'analisi della tavola 6.3.1 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti culturali e insediative:

- BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 79)
- BP - Zone gravate da usi civici
- BP - Zone di interesse archeologico (art. 80)
- UCP - Città Consolidata
- UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa : siti storico-culturali (art. 81)
- UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa : rete dei tratturi (art. 81)
- UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: tratturi (art. 82)
- UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: siti storico culturali (art. 82)
- UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: zone di interesse archeologico (art. 82)
- UCP - Paesaggi rurali (art. 83)

Nessuno

Dall'analisi della tavola 6.3.2 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti

Componenti dei valori percettivi:

- UCP - Strade a valenza paesaggistica (art.88)
- UCP - Strade panoramiche (art.88)
- UCP - Luoghi panoramici (art.88)
- UCP - Coni visuali (art.88)

Nessuno

Per l'area interessata dalla proposta progettuale, **pur essendo l'intervento del tutto compatibile sia con le prescrizioni che con gli indirizzi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR** per i beni paesaggistici sopra individuati, ai sensi del comma 6 dell'art. 106 (come modificato dalla D.G.R. 2022/2013), nei "territori costruiti" legittimamente identificati, ai sensi dell'art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P, trovano applicazione esclusivamente gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del Relativo Ambito Paesaggistico interessato, nonché le linee guida indicate all'art 79 co. 1.3. L'area di progetto ricade infatti interamente nella perimetrazione dei "Territori Costruiti" di Gallipoli come definita con Deliberazione del Consiglio Comunale del 21/08/2014 n. 63e pertanto non trova applicazione la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti paesaggistici contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato.



Estratto PPTR approvato



Componenti idrologiche

 BP - Territori costieri

Componenti idrologiche

 UCP - vincolo idrogeologico

Dati amministrativi

 Limiti Provinciali

Scala 1:2000



3.5 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è stato approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia il 30 novembre 2005. Obiettivo del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è la riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Il P.A.I. ha come obiettivo specifico l'individuazione delle aree a rischio frana e di alluvione e la previsione di azioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione di detto rischio sul territorio.

Il piano suddivide il territorio regionale in funzione della pericolosità idraulica in:

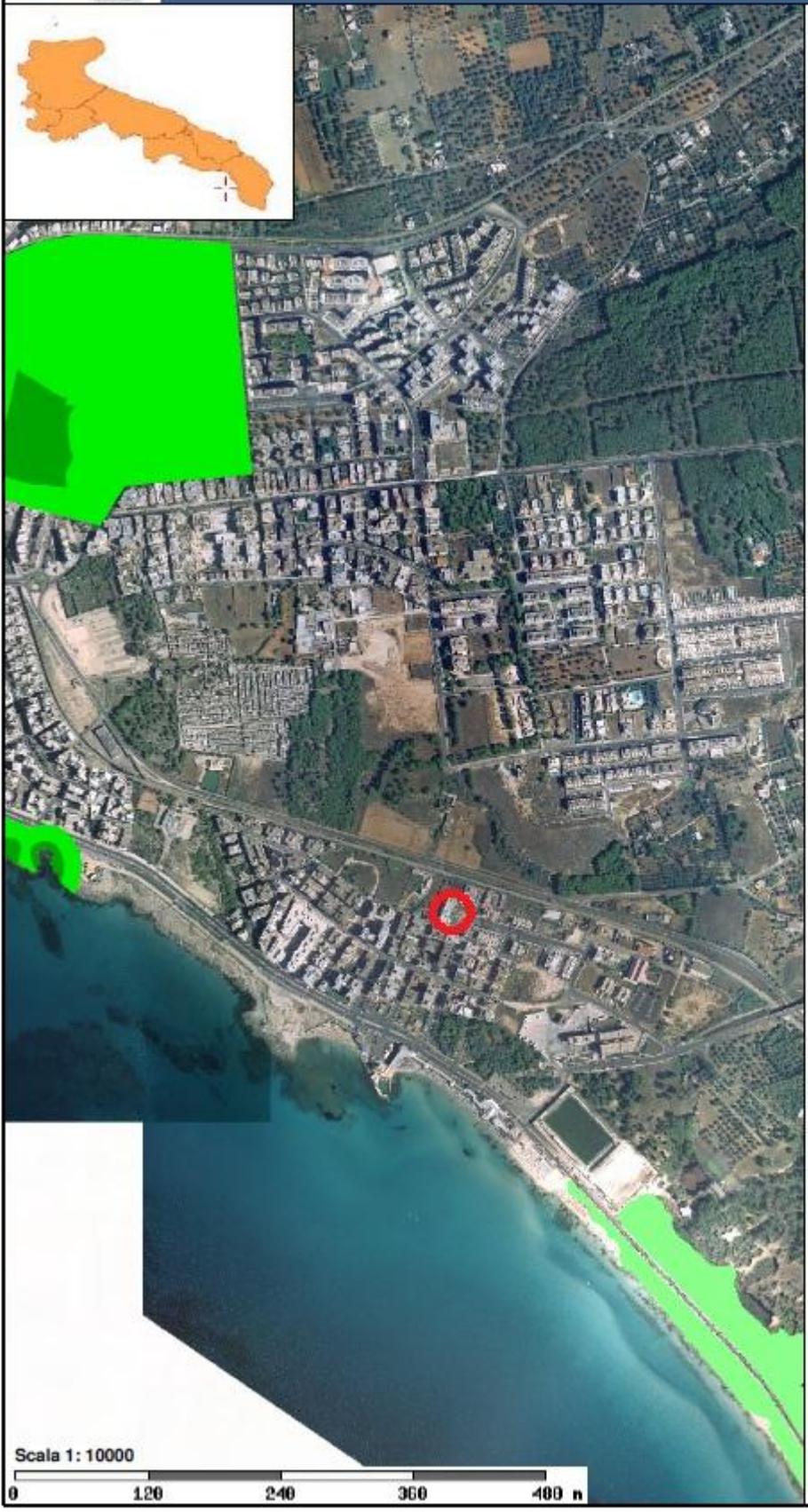
- Area ad alta pericolosità idraulica (A.P.): porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o pari a 30 anni;
- Area a media pericolosità idraulica (M.P.): porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni;
- Area a bassa pericolosità idraulica (B.P.): porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni.

Il piano suddivide invece il territorio regionale in funzione della pericolosità geomorfologica nel modo seguente:

- Area a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3): porzione di territorio interessata da fenomeni franosi attivi o quiescenti;
- Area a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2): porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di due o più fattori geomorfologici predisponenti l'occorrenza di instabilità di versante e/o sede di frana stabilizzata;
- Area a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1): porzione di territorio caratterizzata da bassa suscettività geomorfologica all'instabilità.

Gli interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica o geomorfologica sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

L'area di intervento non è interessata direttamente da zone a pericolosità o rischio idro-geomorfologici nel vigente Piano di bacino per l'Assetto Idrogeomorfologico (P.A.I.) e l'area a pericolosità geomorfologica più vicina dista 700 m circa dal punto più prossimo della recinzione dell'area di intervento.



Pericolosità e Rischio

- Peric. Geomorf.**
- media e moderata (PG1)
 - elevata (PG2)
 - elevata (PG3)
- Peric. Idraulica**
- bassa (BP)
 - media (MP)
 - alta (AP)

Cartografia di base

Scala 1: 10000
0 120 240 360 480 m



Pericolosità e Rischio

Rischio

-  R1
-  R2
-  R3
-  R4

Cartografia di base

Scala 1: 10000



3.6 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia (P.T.A.)

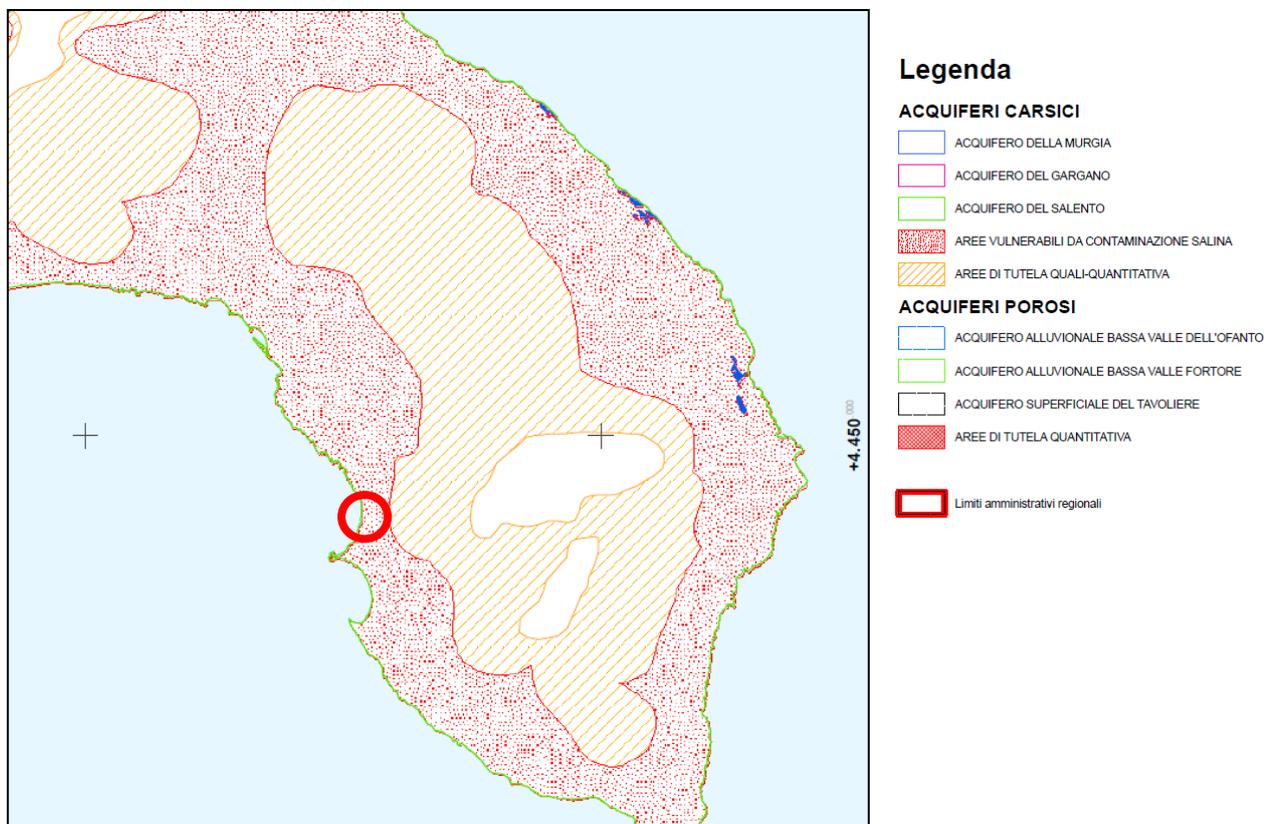
La redazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia (P.T.A.), in recepimento delle indicazioni del D. Lgs. n. 152/2006, si colloca all'interno degli strumenti di governo del territorio come strumento sovraordinato di carattere regionale le cui disposizioni assumono carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici nonché per i soggetti privati; esso costituisce il più recente atto di innovazione e riorganizzazione delle conoscenze e degli strumenti per la tutela delle risorse idriche nell'intero territorio regionale.

Il Piano suddivide il territorio regionale in unità idrogeologiche ed individua i bacini idrici, sia superficiali che sotterranei, che costituiscono la risorsa da tutelare ed attribuisce ad essi uno stato di qualità attuale ed un obiettivo da raggiungere attraverso una serie di azioni di tutela, a sua volta i corpi idrici sotterranei sono suddivisi in superiori, intermedi e profondi.

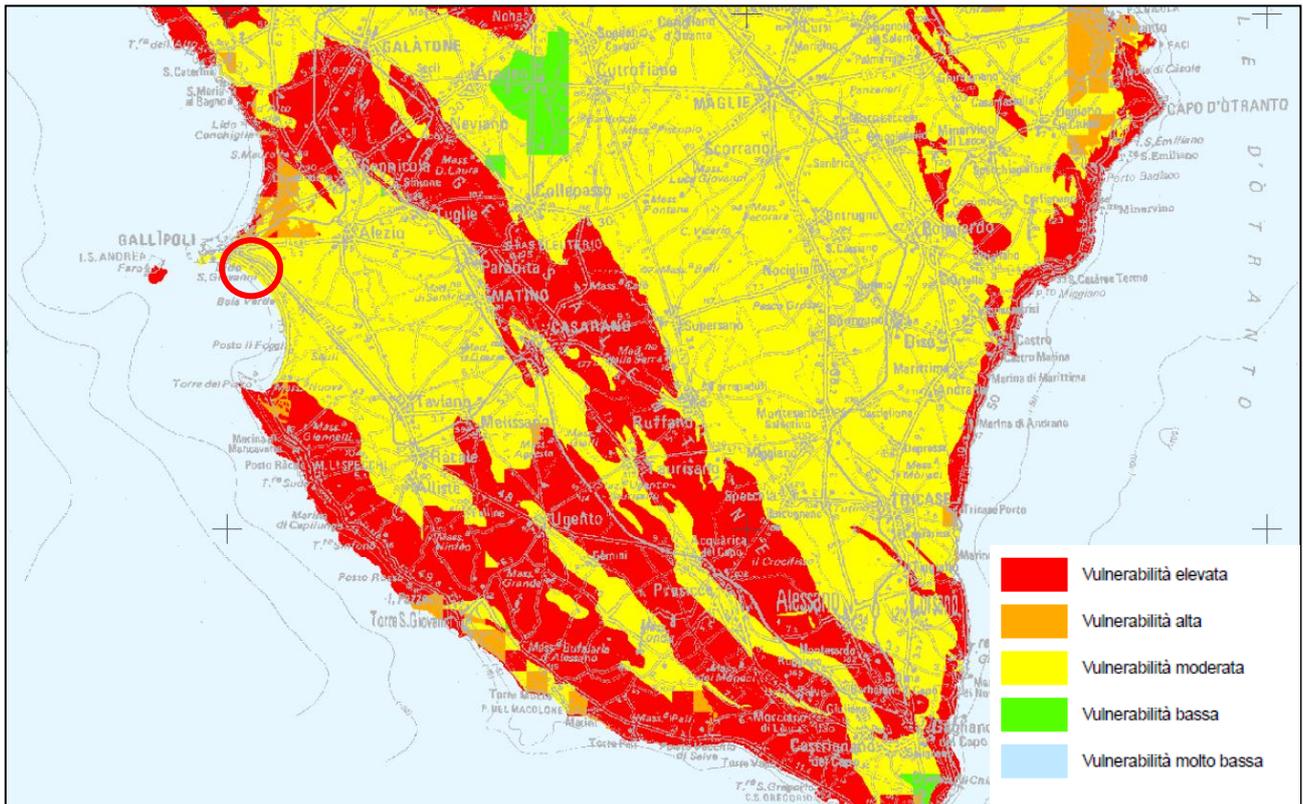
Il piano inoltre individua per l'acquifero carsico del Salento, una zona di contaminazione salina rappresentata da una fascia continua lungo la costa ed una zona di tutela quali-quantitativa.

Nello specifico l'area di intervento:

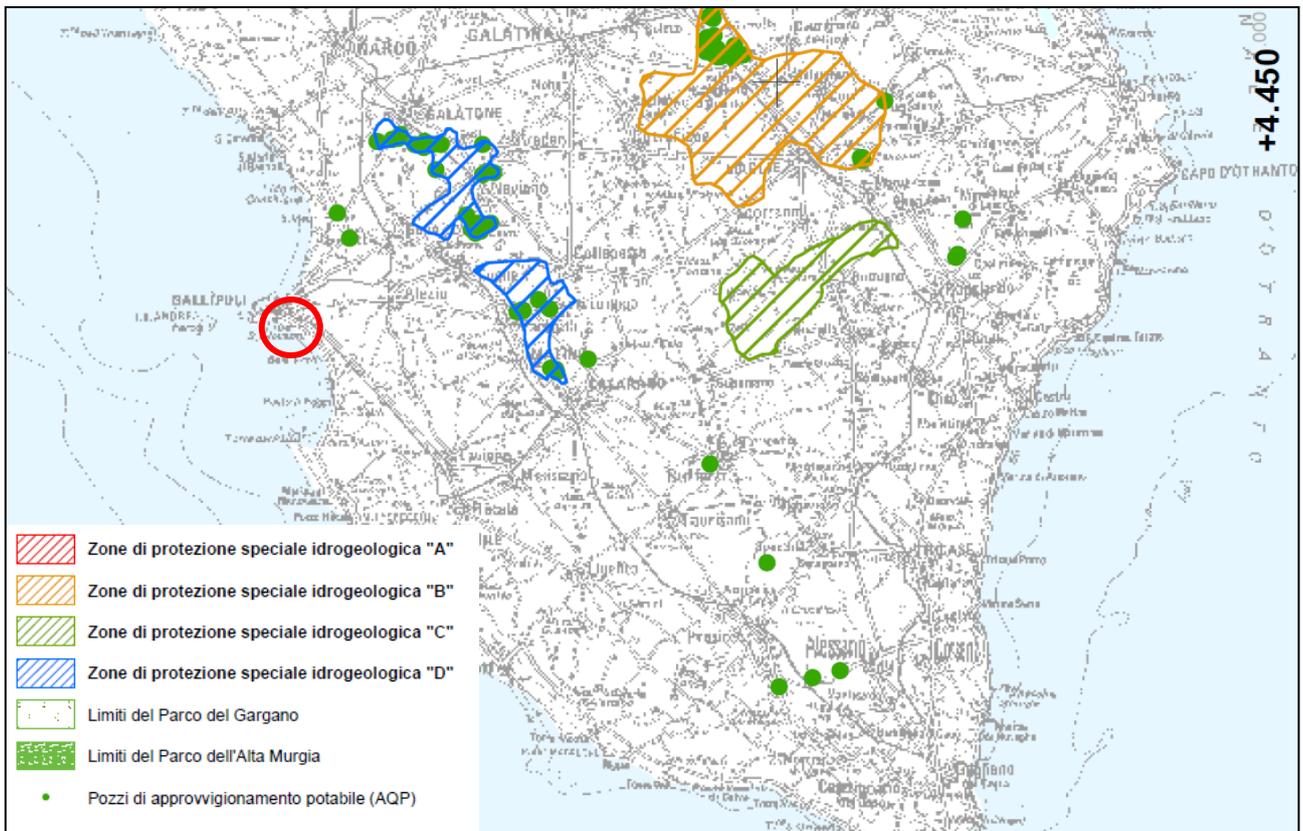
- ricade nella zona vulnerabile da contaminazione salina (Tav. B del P.T.A.);
- ricade nella zona a vulnerabilità moderata per quanto attiene l'acquifero profondo (Tav. 8.1. del P.T.A.);
- non ricade in alcuna delle zone a protezione speciale idrogeologica (Tav. A del P.T.A.).



Estratto Tavola B del Piano di Tutela delle Acque e individuazione area di progetto (cerchio rosso)



Estratto Tavola 8.1 del Piano di Tutela delle Acque e individuazione area di progetto (cerchio rosso)



Estratto Tavola A del Piano di Tutela delle Acque e individuazione area di progetto (cerchio rosso)

Si riportano le misure di salvaguardia adottate dal piano:

- per le acque destinate a fini irrigui e industriali, è sospeso il prelievo delle acque, nei territori ricadenti nelle aree vulnerabili da contaminazione salina;
- sono consentiti i prelievi di acqua marina di invasione continentale o per impianti di scambio termico a condizione;
- è consentito l'uso dell'acqua di falda per l'innaffiamento di verde pubblico o condominiale non eccedente i 5000 m²;
- in sede di rinnovo delle opere già esistenti, è imposto all'utilizzatore l'installazione di limitatore di portata e di misuratore di portata;
- chiusura di tutti i pozzi scavati e/o eserciti senza autorizzazione.

In ogni caso, tenuto conto che il complesso turistico-ricettivo esistente denominato "Victoria Palace Hotel" è già collegato alle reti pubbliche dell'acquedotto e della fognatura e che le attività che si svolgono/svolgeranno al suo interno non comportano rischi di sversamento di sostanze inquinanti sul suolo, si può affermare che **l'intervento proposto non incrementa il rischio di inquinamento della falda profonda e non contribuisce ad accentuare il fenomeno della ingressione marina.**

3.7 Inquadramento territoriale in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Lecce è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 75 del 24 ottobre 2008. I principali obiettivi dichiarati che il P.T.C.P. intende perseguire sono quelli di uno sviluppo del benessere e dei redditi individuali e collettivi, dell'espansione delle attività produttive e dell'occupazione coerentemente alla diffusione della naturalità, del miglioramento dell'accessibilità e della mobilità nel Salento, di un'articolazione dei modi di abitare nelle diverse situazioni concentrate e disperse, della salvaguardia e recupero dei centri antichi e di un immenso patrimonio culturale diffuso, di uno sviluppo turistico compatibile.

Per il raggiungimento di detti obiettivi il P.T.C.P. definisce un insieme di azioni raggruppate in progetti e strategie utilizzando, in alcuni casi, anche apposti scenari e modelli di riferimento. Gli obiettivi, gli scenari, le strategie, le azioni ed i progetti sono suddivisi in insiemi tematicamente articolati, definiti "politiche", per ognuna delle quali il P.T.C.P. detta, tra l'altro, anche specifici indirizzi (indirizzi per la pianificazione comunale) che i Comuni devono utilizzare in sede di formazione/variazione degli strumenti urbanistici comunali.

In particolare nel PTCP sono definite le seguenti quattro politiche:

- a) Le politiche del welfare;
- b) Le politiche della mobilità;
- c) Le politiche della valorizzazione;
- d) Le politiche insediative.

La verifica di compatibilità al P.T.C.P. è stata effettuata tenendo conto dei contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1378 del 22 luglio 2008 di attestazione di compatibilità, con prescrizioni e precisazioni, del PTCP di Lecce agli strumenti di pianificazione e programmazione regionali.

- **Politiche del welfare**

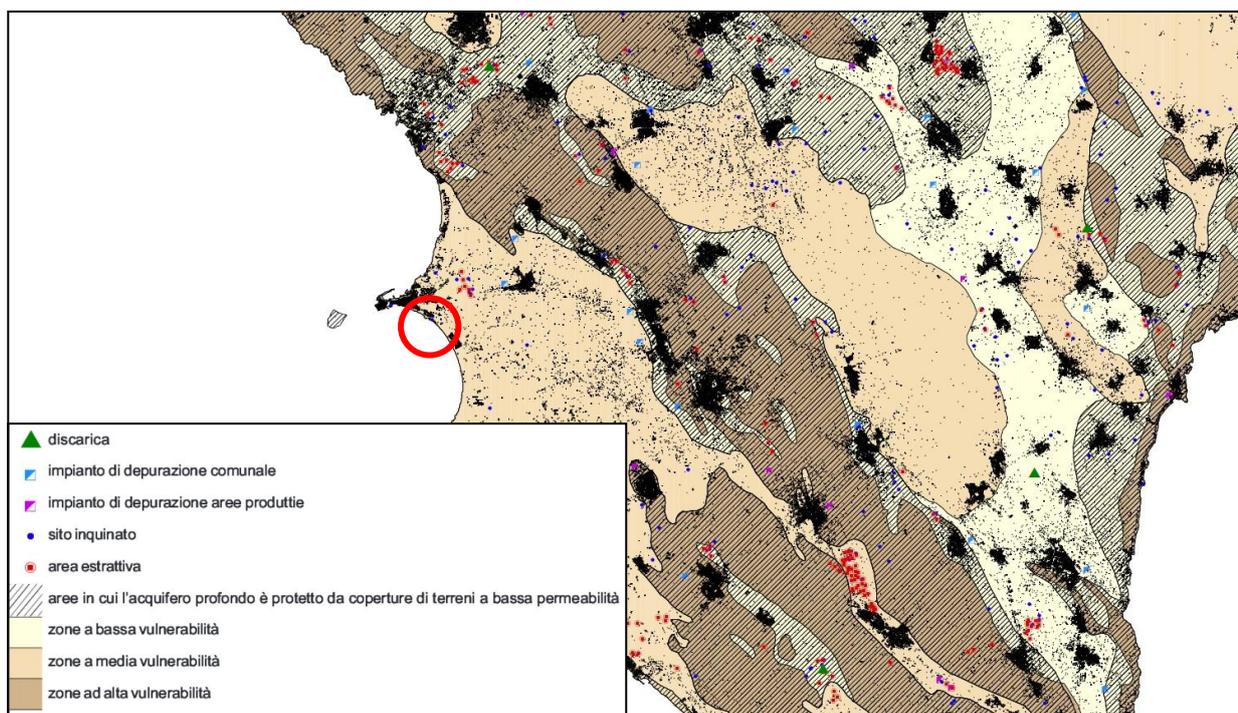
Con riferimento ai temi della regimazione delle acque superficiali, della pericolosità nei confronti degli allagamenti e del rischio idrogeomorfologico, si rappresenta che:

- dalle informazioni contenute nei quadri conoscitivi del P.T.C.P. (*Tav. W.1.1.A*) , 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, dette emergenze ricadono nelle immediate vicinanze della predetta area di interesse;

- facendo riferimento, invece, ai quadri conoscitivi del P.T.C.P. l'area di intervento ricade rispettivamente nella "zona a media vulnerabilità" della "*Tav. W.1.2.2 – Vulnerabilità degli acquiferi*";



Estratto Tavola W.1.1.A. del P.T.C.P. e individuazione area di progetto (cerchio rosso)

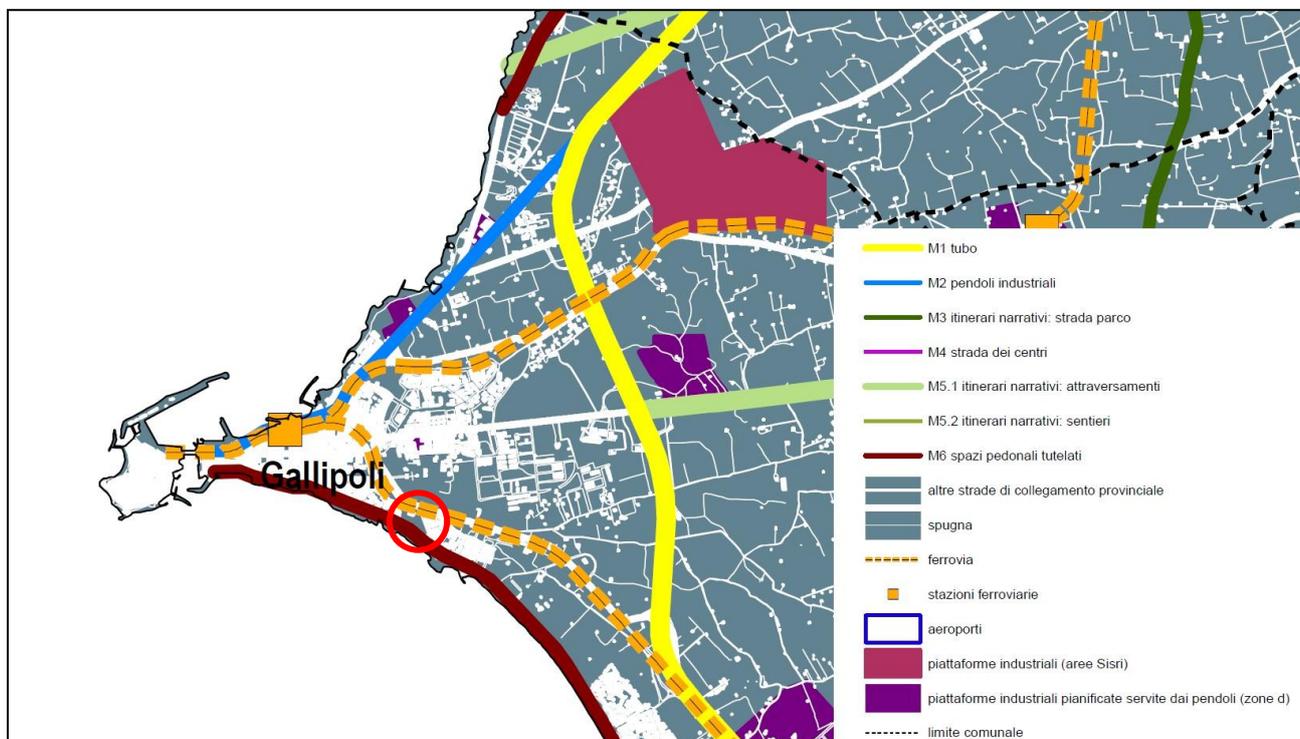


Estratto Tavola W.1.2.2. del P.T.C.P. e individuazione area di progetto (cerchio rosso)

Con riferimento al tema della "naturalità" si rappresenta che l'intervento in oggetto non interessa aree di naturalità esistente e, trattandosi di sopraelevazione di edificio esistente senza utilizzo di suolo attualmente ineditato, la realizzazione del progetto non produrrà interazioni con alcuno scenario di sviluppo e/o espansione della naturalità esistente: il mantenimento e lo sviluppo dell'attuale sistemazione a verde delle aree di pertinenza dell'immobile con utilizzo di essenze arboree autoctone consentirà invece, a livello di scala territoriale locale, la conservazione di accentuato frangente di naturalità seppure in un ambito urbanistico oramai quasi del tutto edificato e urbanizzato (quartiere San Giovanni di Gallipoli). La parte in ampliamento (in sopraelevazione) di progetto non comporta in sintesi alcun ulteriore utilizzo del suolo ineditato circostante. Con riferimento, infine, al tema della "prevenzione dei rischi" si rappresenta che l'intervento in esame non ricade in aree soggette a pericolosità/rischio idro-geomorfologici e con specifico riferimento al rischio incendio si rappresenta che la struttura esistente è già dotata di idoneo impianto antincendio e di Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce: la porzione in ampliamento di progetto, nonché l'intero immobile considerato nel suo complesso, saranno pertanto del tutto adeguati alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi nelle strutture alberghiere.

- **Politiche della mobilità**

L'intervento di ampliamento in argomento non confligge con il *progetto di mobilità* del P.T.C.P.: l'ampliamento in sopraelevazione proposto, infatti, 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 P.T.C.P. (*tubo, pendoli, strade parco e itinerari narrativi*).



Estratto Tavola M.2.1.A. del P.T.C.P. e individuazione area di progetto (cerchio rosso)

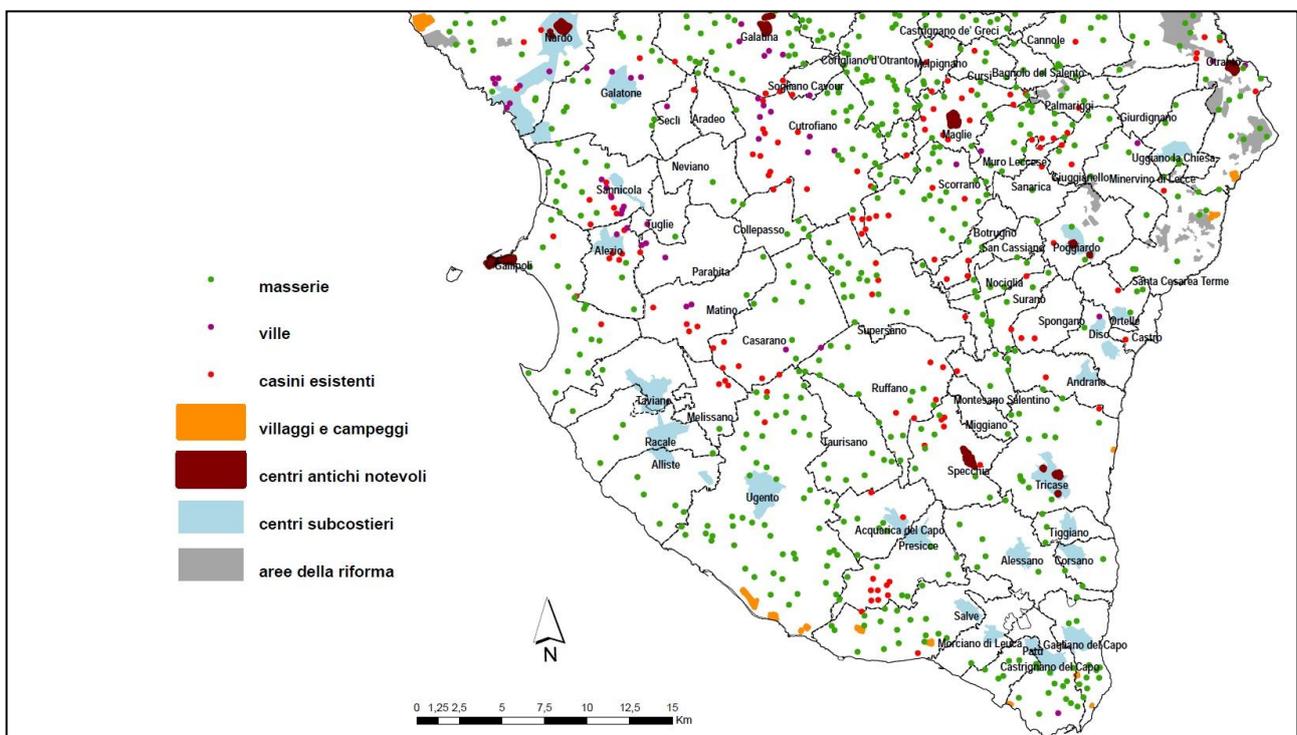
- **Politiche della valorizzazione**

Tutti gli interventi previsti in progetto, non interessano aree dell'agricoltura di eccellenza (oliveti o vigneti). L'ampliamento in progetto della struttura turistico ricettiva è perfettamente compatibile con le strategie del P.T.C.P. indirizzate a conseguire uno sviluppo diffuso ed equilibrato del territorio che, con specifico riferimento al settore turistico-ricettivo, si traduce nell'idea di costruire un'offerta turistica che si esprima in un numero di alberghi ed attrezzature agrituristiche, anche di piccole e medie dimensioni, ma di grande qualità interna ed esterna, che utilizzino per quanto possibile strutture già esistenti, valorizzandole, (riduzione del consumo del suolo) e che non utilizzino in maniera improvida le risorse naturali e paesistiche che sono all'origine del successo turistico del Salento.

L'intervento di ampliamento in sopraelevazione proposto:

- riguarderà una struttura turistico-ricettiva esistente migliorandola e valorizzandola senza alterare il contesto naturalistico e paesaggistico esistente o depauperare le risorse naturali esistenti;

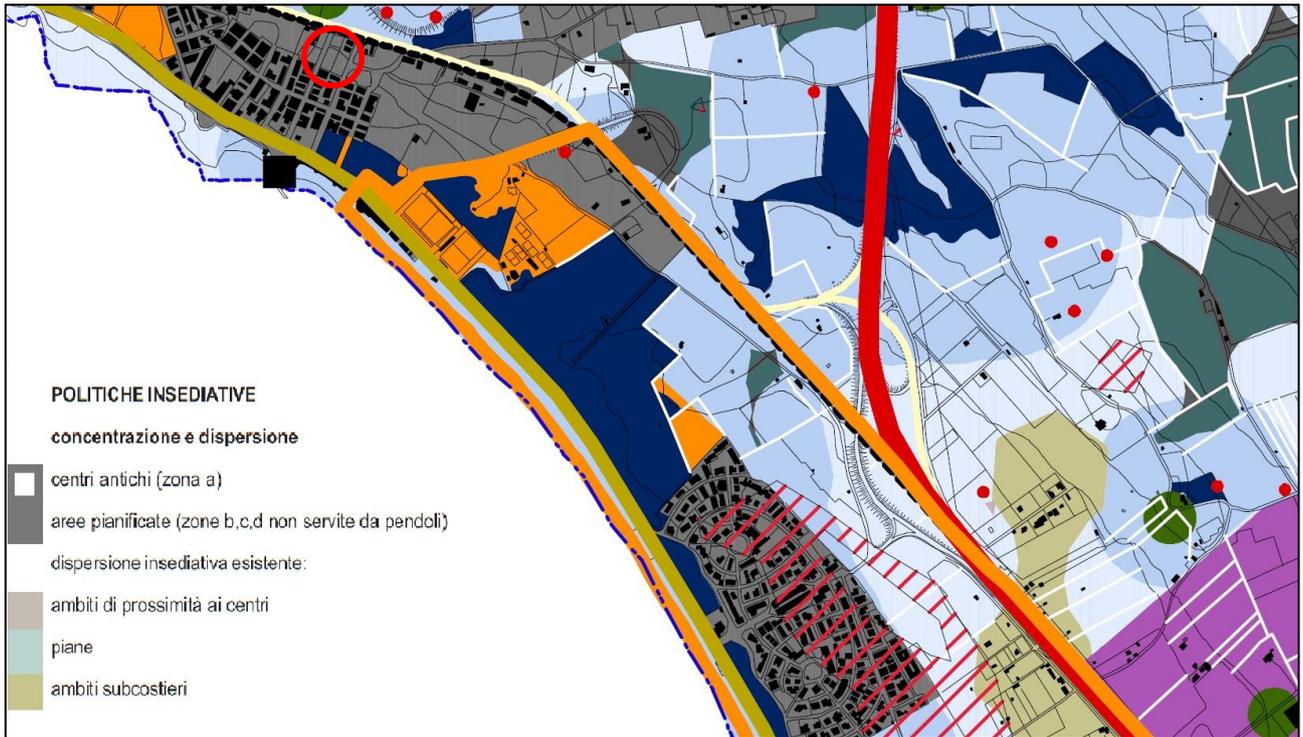
- determinerà un aumento della capacità ricettiva della preesistente struttura alberghiera a cui non corrisponderà però alcun ulteriore fattore di impermeabilizzazione e consumo del suolo, trattandosi si sopraelevazione di una struttura esistente;
- determinerà un aumento occupazionale rispetto al numero degli occupati che già lavorano presso la struttura denominata “Victoria Palace Hotel”;
- contribuirà a valorizzare il territorio del Comune di Gallipoli;
- in considerazione della posizione della struttura turistico ricettiva, immediatamente a ridosso della Litoranea Sud di Gallipoli e delle più frequentate strutture balneari e turistiche del territorio di riferimento, contribuirà ad alleggerire la pressione antropica sulla costa e a diminuire i fenomeni di congestione del citato territorio gallipolino prodotti dall’elevato numero di turisti, che soprattutto in occasione della stagione estiva, raggiungono il Salento.



Estratto Tavola V.3.5.A. del P.T.C.P.

• **Politiche insediative**

Con riferimento alla tavola di sintesi del P.T.C.P. TAV. PTCP12, l’area oggetto di intervento ricade in una zona indicata come “area pianificata – zona B” che, nel caso in esame, coincide con la zona “B.11 – Zone residenziali urbane di completamento” che comprendono, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale del P.R.G. vigente del Comune di Gallipoli. Per dette zone il P.T.C.P. non detta particolari indirizzi/prescrizioni se non quelli finalizzati a garantire l’accessibilità.



Estratto Tavola 12 del P.T.C.P. e individuazione area di progetto (cerchio rosso)

4. Quadro progettuale

4.1 Descrizione della proposta progettuale



Vista fotografica del prospetto ovest del Victoria Palace Hotel – stato di fatto

Il lotto interessato su quale sorge la struttura turistico-ricettiva denominata “Victoria Palace Hotel” - situato in Via Petrarca a Gallipoli - nel vigente P.R.G. del Comune di Gallipoli ricade, per la parte interessata dalla realizzazione dell’immobile, in zona B.11- normata dal Capitolo Sesto - art. 49 delle vigenti N.T.A.; nel citato strumento urbanistico le zone B.11 rappresentano le "*zone residenziali urbane di completamento*", nelle quali è consentita la realizzazione di edifici con n. 3 piani fuori terra, altezza massima 11,00 ml, i.f.f. 3.50 mc/mq e nelle quali è consentita comunque la realizzazione di strutture turistico ricettive.

L’esistente complesso ricettivo è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Gallipoli:

- Permesso di Costruire n. 6966 del 05/09/2002 e successiva variante approvata in data 22/06/2004;
- Permesso a costruire n. 148/2011 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 23/09/2011;
- Permesso a costruire n. 169/2012 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 08/04/2013;
- S.C.I.A. prot. n. 41640 del 15/10/2013 in variante al Permesso a costruire n. 169/2012;
- Permesso a costruire n. 81/2014 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 17/07/2014.

La struttura alberghiera risulta inoltre dotata dei seguenti titoli:

- Certificato Protezione Incendi (C.P.I.) n. 16041/25339 del 16/09/2014;
- Autorizzazione ai lavori “Art. 94 (Edilizia Sismica)” con prot. n. 67710 del 05/11/2015;

Il contesto ricettivo attualmente si articola in diversi settori funzionali, realizzati in forza dei titoli edilizi sopra riportati: il settore alberghiero consta di n. 63 camere, con una capacità ricettiva di posti letto pari a 162 (1 camera singola, 34 camere doppie, 21 camere triple, 5 stanze quaduple, 2 stanze quintuple), un’autorimessa ai piani interrati con relativi servizi collocati all’attività (locali tecnici e depositi).

Sono inoltre stati realizzati:

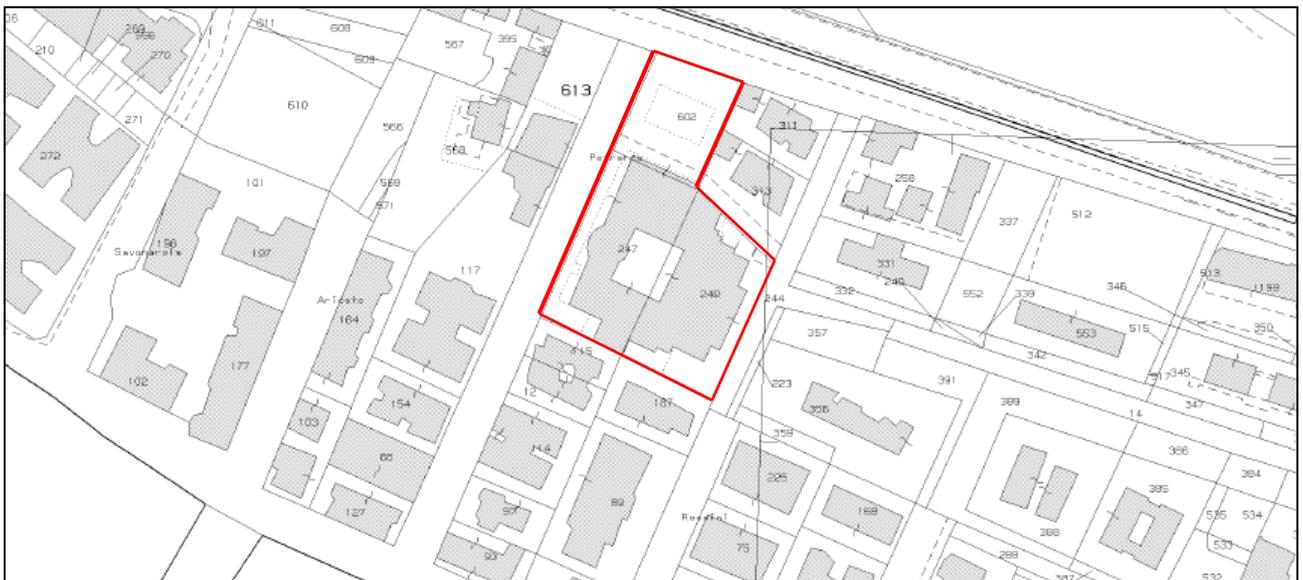
- un innovativo centro benessere con varie sale destinate ai trattamenti estetici;
- una mini-piscina interna con talassoterapia;
- una sala ristorante dimensionata per 150 coperti;
- una cucina attrezzata dimensionata in rapporto alle esigenze del ristorante;
- una piscina esterna;
- un’ampia corte interna che consente la piena fruizione degli spazi nonché l’accessibilità a tutti i luoghi comuni funzionali;
- una sala bar attrezzata per accogliere circa 100 persone.

L’immobile nella sua attuale configurazione e con tutte le sue specifiche destinazioni è conforme allo strumento urbanistico del Comune di Gallipoli e dunque pienamente fruibile dalla società HOTEL VICTORIA Srl. Inoltre i suddetti interventi hanno creato le condizioni di offerta strutturale di ospitalità e servizi in grado di massimizzare la stagionalizzazione dell’attività.



Vista fotografica della corte interna del Victoria Palace Hotel – stato di fatto

Il fabbricato è catastalmente censito al **Foglio 20 Particelle 247-249-602** (quest'ultima è pertinenza su cui è stata realizzata la piscina esterna) e attualmente sviluppa un rapporto di copertura pari a 0,374.



Inquadramento catastale del sito di progetto

L'intento progettuale è fondamentalmente di dare risposta alla crescente e continua domanda di posti-letto, non totalmente soddisfatta dall'attuale assetto della struttura alberghiera.

La presente proposta progettuale prevede quindi l'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile per un ulteriore piano fuori terra rispetto allo stato di fatto: l'attuale assetto strutturale e funzionale dell'edificio ben si presta, anche per la preesistente dotazione di spazi e zone di servizio, ad accogliere l'incremento della capacità ricettiva di cui il progetto in esame. Va inoltre rilevato che la realizzazione dell'intervento non comporterebbe alcuna modifica dell'uso del suolo rispetto allo stato attuale, né in termini di impermeabilizzazione o modifiche in genere dell'attuale regime delle acque né in termini di consumo del suolo, trattandosi di intervento totalmente in sopraelevazione alla struttura esistente senza quindi interazioni di sorta con il piano campagna.

L'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile dovrà essere realizzato previa variante dell'attuale strumento urbanistico per quanto concerne alcuni indici e parametri urbanistici prescritti per la specifica zona e più precisamente:

- altezza massima dell'edificio;
- numero dei piani fuori terra;
- indice di fabbricabilità fondiaria.

L'intervento proposto, trattandosi di sopraelevazione della preesistente struttura, garantirebbe comunque il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici di zona, quali il rapporto di copertura (inalterato rispetto allo stato di fatto) e l'arretramento rispetto al filo stradale (anch'esso inalterato).

L'incremento del numero di piani fuori terra per un ulteriore livello e l'incremento dell'altezza massima dell'edificio non costituirebbero peraltro un elemento isolato nell'attuale tessuto urbanistico del quartiere di riferimento, dato che la quasi totalità degli edifici circostanti si sviluppa per almeno quattro piani fuori terra (si faccia riferimento alla documentazione fotografica di progetto), con particolare riferimento alle aree circostanti comprese tra il sito di progetto e la costa.

Gli effetti della realizzazione del progetto a livello percettivo e paesaggistico, che – si ribadisce – ben si adattano al circostante contesto urbanistico, saranno tanto più mitigati nella considerazione del fatto che gli attuali muri d'attico di facciata (che determinano l'attuale altezza delle fronti – come definita dal vigente Regolamento Edilizio – sull'intero edificio) autorizzati con i titoli edilizi sopra riportati, già attualmente delineano la sagoma del piano per il quale si chiede l'ampliamento in sopraelevazione, sebbene le stesse pareti abbiano ad oggi la sola funzione estetica/architettonica.

Negli elaborati grafici di progetto è riportata una più esauriente definizione e un computo analitico degli incrementi – richiesti in variante al P.R.G. – degli indici urbanistici sopra citati (numero dei piani fuori terra, indice di fabbricabilità fondiaria e altezza massima dell'edificio).

Da un punto di vista funzionale e distributivo, l'intervento edilizio proposto comporterà la realizzazione di 31 camere ulteriori rispetto alle attuali e non interferirà in alcun modo con i preesistenti spazi alberghieri e

servizi; l'intervento inoltre non necessiterà di opere di urbanizzazione primaria in quanto già presenti (rete viaria, rete A.Q.P., rete fognante, rete elettrica, rete gas, ecc.) e non altererà l'architettura complessiva dell'edificio, conservando le caratteristiche espressive e decorative e le soluzioni cromatiche attuali.

I collegamenti verticali saranno assicurati dai preesistenti corpi scala e dai tre ascensori che peraltro già servono il piano ove è prevista la sopraelevazione (attualmente piano copertura dell'immobile).

Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti il piano terzo sarà costituito da **n. 31 camere, di cui 3 pienamente fruibili e utilizzabili da persone con impedite e/o ridotte capacità motorie e/o sensoriali.**

Sarà dunque pienamente garantito il rispetto del requisito di accessibilità come fissato dalla vigente normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche e fruizione degli edifici da parte di persone con impedite e/o ridotte capacità motorie e/o sensoriali.

Ogni camera sarà dotata di servizio igienico privato, con aerazione diretta e di tipo naturale (nella maggior parte dei casi) o di tipo meccanico (aerazione forzata) laddove non è possibile per questioni distributive, funzionali o strutturali prevedere aperture sulle facciate.

Tutte le camere saranno dotate di balcone ad utilizzo privato (verso l'esterno dell'edificio o verso la corte interna dell'albergo). In tutte le camere saranno rispettate i rapporti aero-illuminanti tra superfici finestrate e superfici pavimentate nonché il rapporto tra superfici e numero di posti letto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Si precisa, inoltre, che tutti i vani verranno climatizzati assicurando un microclima ottimale anche in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia di contenimento energetico.

Dal punto di vista distributivo, l'ampliamento di progetto richiederà esplicitamente l'assetto tipologico e funzionale dei piani già realizzati e che costituiscono l'attuale struttura alberghiera: la distribuzione delle camere avverrà lungo un elemento di collegamento orizzontale (corridoio centrale), a sua volta connesso agli elementi di distribuzione verticali (scale e ascensori).

Complessivamente la concretizzazione dell'intervento di progetto comporterà la realizzazione di circa 1096,25 mq in termini di nuova superficie coperta e di una volumetria ulteriore rispetto a quella già realizzata pari a 3288,75 mc circa; l'altezza massima dell'edificio sarà invece pari a 13,80 ml.

Il progetto prevede il completamento/miglioramento della struttura alberghiera anche mediante i seguenti ulteriori interventi:

- installazione di una copertura in alluminio telescopica e traslucida, del tipo scorrevole e di facile rimozione, per consentire l'utilizzo della piscina esterna anche nei periodi di bassa stagione e invernale. Tale copertura sarà collegata nei soli mesi invernali al prospetto laterale dell'edificio preesistente, in modo tale da consentire la piena fruizione anche della pertinenza esterna in tutti i periodi dell'anno, con evidente effetto destagionalizzante indotto. La struttura di facile rimozione in alluminio sarà completata con pannelli in policarbonato traslucidi;

- intervento di miglioramento della *hall* di ingresso con inserimento di una porta girevole e di una pensilina parapioggia. Si precisa che tale intervento è stato già assentito con precedente titolo edilizio (si veda lo specifico elaborato grafico di progetto) ma, tuttavia, non è stato tuttora realizzato;
- realizzazione di una struttura, apribile e meccanizzata, a copertura della corte interna dell'albergo: un sistema di apertura automatico mediante sistema di motorizzazioni "passo-passo" permetterà l'utilizzo di detta corte nei periodi di pioggia consentendo il collegamento tra tutti i servizi che si affacciano sulla stessa (*hall*, *lounge-bar*, centro benessere, ristorante, piscina esterna). Si precisa che tale intervento è stato già assentito con precedente titolo edilizio (si veda lo specifico elaborato grafico di progetto) ma, tuttavia, non è stato tuttora realizzato.

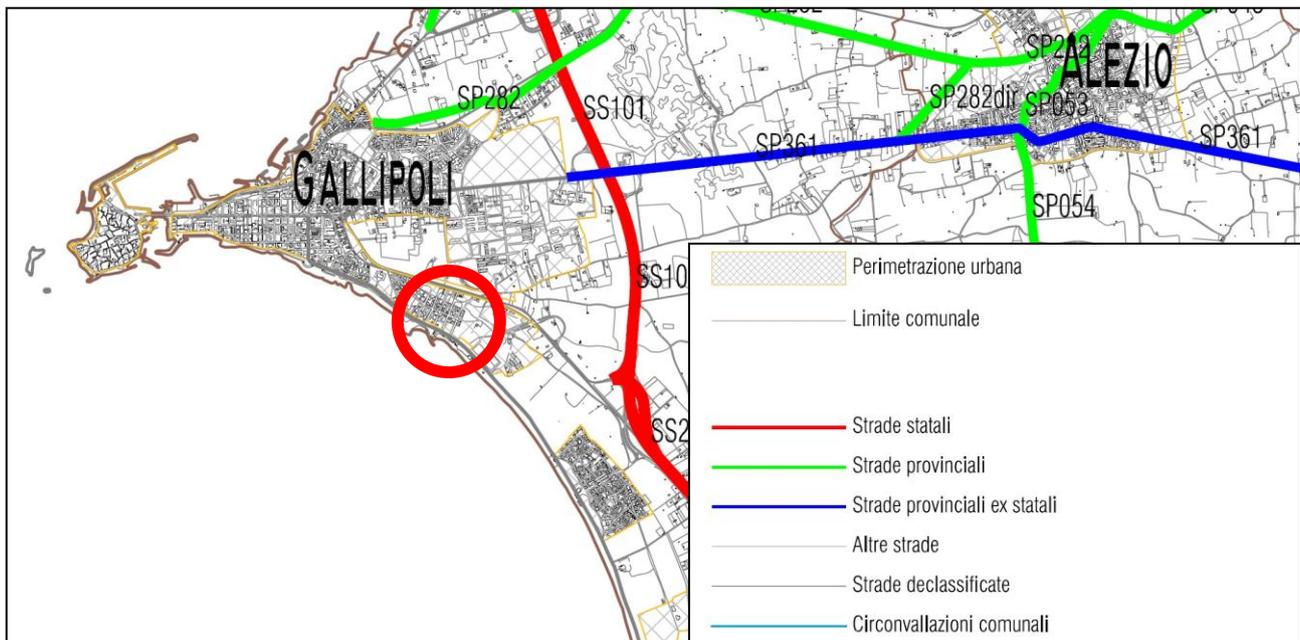
Dal punto di vista strutturale, l'intervento si configura come una sopraelevazione di una struttura esistente già autorizzata dall'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/2001. L'immobile, già nello stato attuale, per numero di posti-letto insediabili assume rilevanza ai fini anti-sismici (edificio "strategico"). Il nuovo piano dell'immobile nonché l'immobile stesso nel suo complesso dovranno essere del tutto adeguati alla vigente normativa in materia di resistenza della strutture sotto azioni statiche e sismiche (Norme Tecniche Costruzioni). Preliminarmente all'esecuzione dell'intervento strutturale dovranno essere acquisiti i certificati di idoneità strutturale a sopraelevare e l'autorizzazione ai lavori di cui gli artt. 90 e 94 del D.P.R. 380/2001.

La preesistente struttura è costituita dall'aggregazione di diversi settori strutturalmente indipendenti e tra cui sono interposti giunti sismici adeguatamente dimensionati. La struttura è costituita da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera e solai in laterocemento a travetti precompressi. La struttura del piano in sopraelevazione di progetto, che insisterà sui preesistenti telai in cemento armato, presenterà caratteristiche analoghe alla parte sottostante già realizzata per quanto attiene caratteristiche costruttive (travi e pilastri in cemento armato e solai laterocementizi a travetti precompressi) e materiali utilizzati. Si ribadisce che l'immobile nel suo complesso dovrà essere adeguato alla vigente normativa anti-sismica.

Le murature esterne di tamponamento in blocchi tipo "gasbeton", ovvero realizzate con sistemi costruttivi equivalenti in termini prestazionali, saranno in grado di garantire il rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di contenimento energetico e requisiti acustici dell'edilizia; tutte le murature saranno rivestite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura.

Nel piano interrato saranno effettuate delle piccole modifiche di tramezzatura interna, le quali non sottrarranno aree destinate a parcheggio delle auto, e che consentiranno di creare dei piccoli ripostigli necessari per la corretta gestione dell'attività alberghiera.

4.2 Viabilità, parcheggi e assetto urbanistico dell'area di progetto.



Estratto del Grafo provinciale della Viabilità con indicazione dell'area oggetto d'intervento

La struttura alberghiera denominata “Victoria Palace Hotel” è ubicata in Via Petrarca a Gallipoli - in località “Quartiere San Giovanni – Conca d’Oro” - nella porzione sud-est del territorio comunale di Gallipoli; l’immobile si trova a ridosso del Lungomare Galileo Galilei di Gallipoli, al quale è direttamente collegato mediante la Via Petrarca e la Via Rosmini. Dalla struttura alberghiera è inoltre facilmente raggiungibile la Litoranea Gallipoli – Santa Maria di Leuca, ove sono ubicati numerosi stabilimenti balneari – oltre a spiagge libere – oggetto di elevate presenze turistiche soprattutto nel periodo estivo.

Trattasi di una zona di territorio del tutto urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di un tessuto urbano piuttosto consolidato e di una presenza demografica piuttosto elevata soprattutto nel periodo estivo; il centro cittadino di Gallipoli dista circa 1.0 km in linea d’aria ed è facilmente raggiungibile a piedi, con veicoli propri o con il servizio di trasporti urbano. I clienti dell’albergo possono peraltro usufruire di un efficiente servizio di trasporto “navetta”, esercitato con mezzi di proprietà del Victoria Palace di Gallipoli, verso il centro cittadino di Gallipoli e verso le strutture balneari costiere (località Baia Verde, distante circa 1.5 km in linea d’aria dall’albergo).

La zona si contraddistingue dunque per la presenza di aree quasi completamente costruite: il Victoria Palace Hotel è ubicato quindi nella fascia di territorio ricompresa il Lungomare Galilei di Gallipoli e la retrostante Via Zacà, importante tratto stradale urbano di collegamento diretto alla Strada Statale n. 101 e alla Strada Statale n. 274. La struttura alberghiera sorge nella zona più a nord della predetta fascia territoriale, quasi a ridosso della separazione fisica, rispetto alle aree ancora più a nord, costituita appunto dalla Via Zacà e dalla rete ferroviaria locale.

La proposta progettuale si inserisce perfettamente nel preesistente sistema della viabilità, sia a livello locale di quartiere che su scala territoriale. La realizzazione dell'intervento non prevede e non comporterà realizzazione di ulteriori infrastrutture stradali, risultando la rete preesistente del tutto idonea a servire la struttura alberghiera "Victoria Palace Hotel" sia nella configurazione attuale che nella configurazione ampliata di cui il progetto proposto.

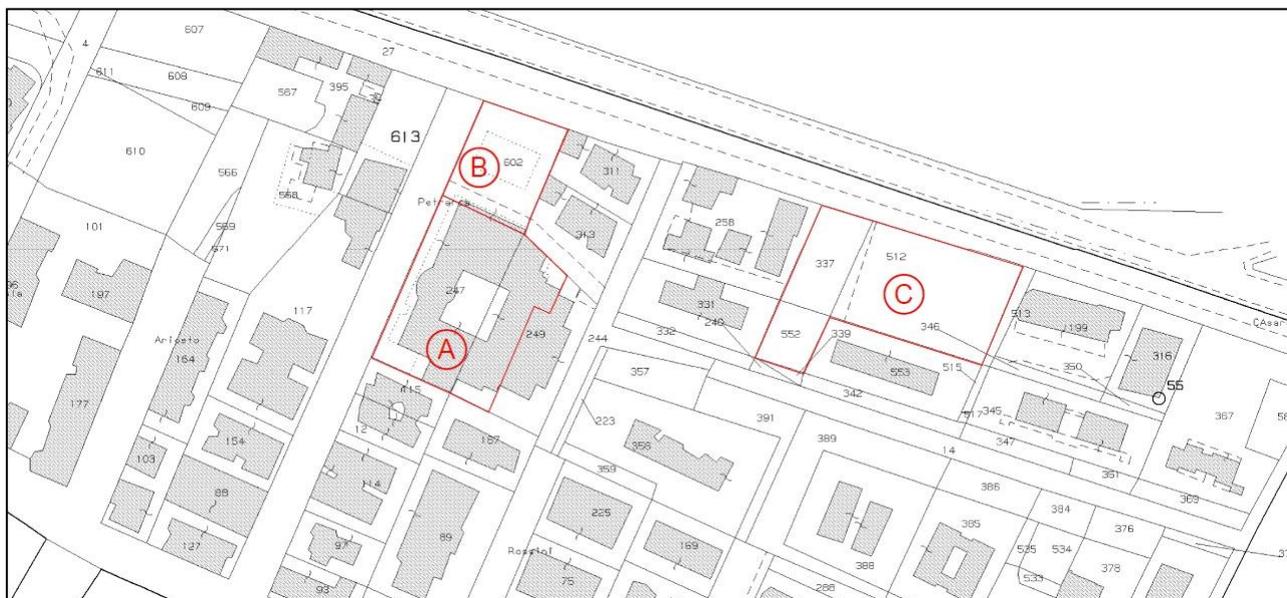
Già in precedenza si è fatto cenno al già esistente servizio "navetta" di collegamento, con il centro cittadino e con le principali mete di attrazione turistica presenti nel territorio di Gallipoli, a disposizione dei clienti della struttura alberghiera; tale servizio ha consentito un notevole beneficio, nel corso degli anni di esercizio, in termini di riduzione del traffico indotto sul congestionato sistema della viabilità gallipolino nel periodo estivo, dal momento che ha consentito (in tutte le fasce orarie) ai clienti dell'albergo di potersi agevolmente spostare sul territorio senza la necessità di ricorrere all'utilizzo dei mezzi propri. A tale fattore di analisi si aggiunga l'ulteriore considerazione circa l'ampia disponibilità di aree destinate a parcheggio a servizio della suddetta struttura turistico-ricettiva. Tali aree, di seguito analizzate più nello specifico, consentono attualmente un ampio soddisfacimento del fabbisogno di posti auto anche nei periodi di massima presenza turistica, ma soprattutto **garantiranno – con ampio margine – il soddisfacimento della necessità di posti auto destinati ai clienti e agli addetti anche una volta che l'ampliamento in sopraelevazione sarà stato realizzato e quindi risulterà incrementato il numero di posti-letto disponibili.**



Vista fotografica esterna del Victoria Palace Hotel – stato di fatto

Oltre ai numerosi parcheggi esterni a raso nelle pertinenze dell'albergo su Via Petrarca, la struttura attualmente dispone di un ampio parcheggio al piano interrato dell'immobile riservato agli ospiti dell'Hotel.

Il “Victoria Palace Hotel” detiene inoltre la piena proprietà e disponibilità di un’ampia zona destinata al parcheggio dei clienti dell’albergo sita nella limitrofa Via Machiavelli. Trattasi in particolare di un’area di circa 2200 mq ubicata in zona limitrofa all’immobile (a circa 50 ml di distanza) e identificata in Catasto al Fig. 20 P.IIe 337 - 512 - 552; tali superfici vengono interamente utilizzate (nel periodo estivo) come area di parcheggio custodito per gli ospiti dell’albergo e presenta una capacità di parcheggio pari a circa 90 veicoli.



Nell’estratto di mappa catastale sopra riportato sono stati identificati i diversi settori funzionali che complessivamente costituiscono l’attività della struttura in oggetto: il settore “A” rappresenta l’immobile ove ha sede il “Victoria Palace Hotel”, il settore “B” la pertinenza esterna attrezzata a finalità turistico-ricettive (piscina esterna) e il settore “C” l’ampia area a parcheggio in cui gli ospiti dell’albergo possono agevolmente disporre i propri veicoli.

L’attività di parcheggio nella zona identificata in Catasto al Fig. 20 P.IIe 337 - 512 - 552 è stata già autorizzata dal Comune di Gallipoli, per il periodo estivo di ogni anno, con:

- Atto autorizzativo successivo alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 18 aprile 2013;
- Atto autorizzativo successivo alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 17 aprile 2014;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 224/2015 del 03/07/2015;
- Deliberazione del Commissario Straordinario n. 238 del 15 giugno 2016.

Con pratica edilizia separata e indipendente dalla presente proposta progettuale, si provvederà alla richiesta di rilascio di titolo edilizio per ulteriori installazione migliorative di tale area (pensiline ombreggianti fotovoltaiche) oltre alla richiesta di estensione all’intero anno solare della validità delle autorizzazioni già detenute, stante peraltro la piena compatibilità urbanistica dell’intervento proposto rispetto alla specifica zona.



Vista fotografica dell'area attrezzata a parcheggio in Via Machiavelli – stato di fatto

L'intervento di ampliamento proposto e l'immobile - nel suo complesso - una volta che tale progetto verrà realizzato risultano pertanto del tutto adeguati alle prescrizioni contenute nella normativa vigente e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente in materia di dotazioni di parcheggi per le aree alberghiere. In effetti l'art. 10 delle citate N.T.A. prescrive, per le aree alberghiere, la presenza di almeno un posto auto ogni due camere e comunque non meno di 25 mq ogni 100 mq di Superficie Utile. Tali valori minimi, per le ragioni sopra esposte, risultano essere ampiamente rispettati.

Le aree destinate ai parcheggi, nelle zone sopra specificate, saranno vincolate all'uso di parcheggio con apposito Atto da trascrivere nei Registri Immobiliari. Giova precisare che, ai sensi delle medesime N.T.A., le aree a parcheggio possono essere reperite anche su zona esterna a quella specifica di intervento ma comunque entro una distanza di percorrenza non superiore a 100 ml.

Il P.R.G. di Gallipoli vigente stabilisce inoltre – allo scopo di conseguire attraverso la gestione degli interventi sul territorio un rapporto equilibrato tra servizi e insediamenti – le quantità minime inderogabili (ai sensi del D.M. 1444/68) di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che devono essere assicurate (*standards* urbanistici) anche in rapporto alle strutture alberghiere. Più nel dettaglio, l'art 7 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede per gli insediamenti di tipo alberghiero una quantità minima di spazi pubblici da destinare a verde libero e/o attrezzato e per spazi di sosta e parcheggio pubblico.

La ditta Hotel Victoria s.r.l. adempirà a tali obblighi nei modi e nei tempi fissati dalla vigente normativa oltre che dalle disposizioni locali in materia, tra cui la recente Deliberazione del Commissario Straordinario n. 174 del 11/05/2016.

4.3 Analisi delle possibilità progettuali alternative e motivazioni della scelta adottata

L'intento progettuale è fondamentalmente di dare risposta alla crescente e continua domanda di posti-letto, non totalmente soddisfatta dall'attuale assetto della struttura alberghiera.

La presente proposta progettuale prevede quindi l'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile per un ulteriore piano fuori terra rispetto allo stato di fatto: l'attuale assetto strutturale e funzionale dell'edificio ben si presta, anche per la preesistente dotazione di spazi e zone di servizio, ad accogliere l'incremento della capacità ricettiva di cui il progetto in esame. Va inoltre rilevato che la realizzazione dell'intervento non comporterebbe alcuna modifica dell'uso del suolo rispetto allo stato attuale, né in termini di impermeabilizzazione o modifiche in genere dell'attuale regime delle acque né in termini di consumo del suolo, trattandosi di intervento totalmente in sopraelevazione alla struttura esistente senza quindi interazioni di sorta con il piano campagna.

L'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile dovrà essere realizzato previa variante dell'attuale strumento urbanistico per quanto concerne alcuni indici e parametri urbanistici prescritti per la specifica zona e più precisamente:

- altezza massima dell'edificio;
- numero dei piani fuori terra;
- indice di fabbricabilità fondiaria.

In questo paragrafo, fermi restando gli indubbi vantaggi legati alla realizzazione di una sopraelevazione rispetto a una nuova costruzione per le ragioni sopra esposte, verranno esaminate le possibili alternative alla presente proposta progettuale. Fondamentalmente sono individuabili due possibili ulteriori soluzioni:

- 1) Realizzazione di ulteriore struttura alberghiera, delocalizzata rispetto all'attuale immobile ricettivo;
- 2) Alternativa o opzione "zero", ovvero la non realizzazione dell'intervento proposto.

Entrambe le possibilità progettuali alternative risultano essere non attuabili ovvero attuabili con un enorme aggravio in termini di costo ambientale rispetto alla proposta progettuale effettivamente elaborata.

La realizzazione di un ampliamento della capacità ricettiva del "Victoria Palace Hotel" mediante la costruzione di un ulteriore edificio comporterebbe infatti:

- Aggravio in termini ambientali a causa della necessità di ulteriore consumo di suolo (fattore questo invece annullato nell'ipotesi progettuale proposta);
- Necessità di individuare ulteriori aree inedificate aventi destinazione urbanistica adeguata agli scopi di progetto; si segnala in tal senso l'indisponibilità di aree urbanisticamente destinate, nel territorio comunale di Gallipoli, alla realizzazione di strutture alberghiere;
- Necessità di individuare ulteriori aree inedificate escluse (come invece quella in esame) da ambiti di tutela e salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica; si segnala infatti che il territorio del

Comune di Gallipoli risulta, specie nella fascia costiera, vincolato e oggetto di specifiche tutele ambientali, paesaggistiche ed ecologiche;

- Necessità di individuare ulteriori aree da utilizzare per il parcheggio dei veicoli degli ospiti (l'area in oggetto – come sopra documentato – risulta già dotata di tali superfici);
- Pregiudizi in termini economici per il soggetto proponente, data la necessità – nel caso di realizzazione di tale ipotesi – di dover realizzare tutte le opere di urbanizzazione invece già in essere nella zona in esame;
- Pregiudizi in termini economici per il soggetto proponente, data la necessità – nel caso di realizzazione di tale ipotesi – di dover realizzare tutti gli spazi di servizio, le dotazioni impiantistiche nonché tutti gli spazi comuni (sala congressi, centro benessere, ristorante, ecc.) invece già realizzati presso il Victoria Palace Hotel e già predisposti per la futura fruizione in rapporto al nuovo settore da realizzare in sopraelevazione.

La cosiddetta “*alternativa zero*”, ovvero la non realizzazione dell'intervento comporterebbe invece:

- Una mancata risposta alla richiesta sempre crescente di posti letto nel territorio di Gallipoli, soprattutto nel periodo estivo, problematica quest'ultima che ha ormai assunto i contorni ben definiti di vera e propria “emergenza” socio-economica;
- Una mancata possibilità, per il soggetto proponente, di accogliere clientela Business e gruppi MICE/LEISURE sia internazionali che nazionali di numero superiore alle 50 pax anche in media ed alta stagione, periodo in cui, allo stato attuale dei fatti, i viaggiatori FIT internazionali saturano i posti letto disponibili limitando fortemente l'accesso ai mercati di cui sopra;
- Una mancata ottimizzazione dei costi soprattutto in funzione dei ruoli professionali di maggiore rilevanza (Direttore, Direttore vendite, Chef, Maitre, Governante) con conseguente contenimento dei prezzi di vendita e un pregiudizio in termini di competitività soprattutto con riferimento ai mercati emergenti che notoriamente hanno un costo del lavoro notevolmente più basso;
- Un mancato incremento della forza occupazionale annuale con annullamento eventuale dei benefici, anche in termini sociali e di ricadute economiche sul territorio, che tale ipotesi comporterebbe.

Al contrario, la realizzazione della soluzione progettuale proposta, nei termini e nelle modalità sopra ampiamente descritte, produrrà invece:

- nessuna interferenza con elementi naturalistici, paesaggistici o ecologici di pregio;
- nessuna interferenza con il tessuto residenziale circostante;
- nessun ulteriore consumo della risorsa “suolo”;
- un notevole incremento dell'economia locale;
- un ulteriore sviluppo del settore produttivo locale;
- un importante incremento dell'offerta occupazionale;

- una concreta risposta alla richiesta sempre crescente di posti letto nel territorio di Gallipoli;
- una concreta possibilità, per il soggetto proponente, di accogliere clientela Business e gruppi MICE/LEISURE sia internazionali che nazionali di numero superiore alle 50 pax anche in media ed alta stagione, periodo in cui, allo stato attuale dei fatti, i viaggiatori FIT internazionali saturano i posti letto disponibili limitando fortemente l'accesso ai mercati di cui sopra.

La soluzione progettuale proposta – che prevede quindi l'avvio di un procedimento finalizzato a una variante puntuale al vigente strumento urbanistico – risulta per le ragioni sopra esposte pienamente ammissibile (in termini di avvio della procedura di variante puntuale al P.R.G.) anche in rapporto ai dettami della Deliberazione di Giunta Regionale 22 novembre 2011, n. 2581 avente ad oggetto “Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive”*, soprattutto per quanto concerne la problematica dell'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante e soprattutto per il soddisfacimento del requisito della cosiddetta *“insufficienza delle aree”*. **Si precisa, ad ogni buon conto, che la verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria (ai sensi del riferimento normativo appena sopra riportato) nei casi – come quello in esame - di interventi consistenti nell'ampliamento dell'attività produttiva.**

5. Descrizione delle caratteristiche ambientali del sito e analisi preliminare degli impatti attesi

La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica verte sulla necessità di valutare gli effetti indotti dall'intervento sull'ambiente naturale, sul paesaggio e sulle comunità di persone eventualmente interessate attraverso l'esplicitazione dei vantaggi e degli svantaggi connessi allo svolgimento di tale attività, senza tralasciare le conseguenze all'esaurimento del progetto.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di definire un approccio complessivo alle questioni ambientali finalizzato alla verifica di assoggettabilità, che non si limiti all'analisi specialistica preliminare delle singole questioni, ma consenta di cogliere le relazioni che tra esse intercorrono, gli elementi di sinergia e gli effetti cumulativi e consenta inoltre di definire il fabbisogno informativo che corrisponde a questa esigenza di verifica da parte dell'Autorità competente.

È inoltre importante tenere presente che oggetto della verifica di assoggettabilità sono le interazioni fra le azioni previste dal progetto e l'ambiente che lo riceve. In tal senso le componenti e i fattori ambientali vanno considerati in quanto possibile oggetto di perturbazioni causate dall'intervento in progetto, o in quanto momenti intermedi di un processo che si traduce in perturbazioni di altri componenti. Nell'analisi dell'ambiente che riceverà le interferenze prodotte da un dato progetto è quindi fondamentale da un lato descriverne le caratteristiche strutturali (qualità e valore delle componenti ambientali e interazioni esistenti

tra le stesse) e le condizioni attuali (stato di carico, o di stress, delle componenti), che consentono di individuarne gli eventuali elementi di fragilità e la suscettività alle interferenze prodotte dal progetto, dall'altro prevederne e valutarne l'evoluzione che si avrebbe qualora l'intervento in progetto venisse effettivamente realizzato.

Sulla base di queste considerazioni, per il progetto in esame, i principali problemi in termini ambientali da affrontare potranno, quindi, riguardare le seguenti componenti e fattori ambientali:

- Componente ambientale *aria*: emissioni in atmosfera, traffico di veicoli, modifiche alla circolazione e ai sistemi di trasporto, alterazione accessibilità: gli impatti ambientali sulla componente aria derivano prevalentemente dalle emissioni in atmosfera da mezzi di trasporto
- Componente ambientale *acqua*: l'eventuale modifica del reticolo idrografico può comportare impatti significativi sulle caratteristiche idrografiche, idrologiche, idrauliche e idrogeologiche dell'area, che richiedono una attenta valutazione specialistica, con particolare riferimento alle interferenze possibili con il livello di falda;
- Componente ambientale *suolo e sottosuolo*: l'introduzione di nuovi ingombri fisici e/o nuovi elementi può comportare significative alterazioni della morfologia del territorio; consumi di suolo e modifiche delle condizioni di accessibilità e fruibilità possono delinarsi come fattori di impatto che modificano le condizioni preesistenti di uso dei suoli;
- Componente ambientale *flora e vegetazione*: i possibili impatti su questi componenti derivano principalmente dalla presenza di attività antropiche su aree eventualmente caratterizzate da presenze arboree o arbustive di pregio;
- Componente ambientale *fauna ed ecosistemi*: i possibili impatti su questa componente derivano principalmente dalla possibile interazione di attività antropica con l'eventuale ecosistema che ospita l'attività;
- *Paesaggio e patrimonio culturale*: l'introduzione di nuovi ingombri fisici può comportare un impatto visivo, che dovrà essere valutato nella definizione delle caratteristiche dell'opera, nonché nella scelta di interventi di inserimento paesaggistico;
- *Rumore*: le emissioni acustiche possono comportare peggioramenti o miglioramenti del clima acustico dell'area, che devono essere valutati, soprattutto in funzione della necessità di individuare accorgimenti specifici per isolare i punti potenzialmente esposti a livelli di maggiore pressione sonora;
- *Traffico e assetto territoriale*: la natura stessa dell'intervento, soprattutto in relazione all'assenza di modifiche del sistema della mobilità e delle condizioni preesistenti di traffico, comporta impatti irrilevanti sull'assetto territoriale dell'area interessata e sulla macroscale territoriale, dal punto di vista degli aspetti infrastrutturali e funzionali.

5.1 Componente ambientale “aria”

L’obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente è l’analisi dell’inquinamento atmosferico, inteso come “*stato dell’aria atmosferica conseguente alla immissione nella stessa di sostanze di qualsiasi natura in misura e condizioni tali da alterare la salubrità dell’aria e da costituire pregiudizio diretto o indiretto per la salute dei cittadini o danno ai beni pubblici e privati*”. L’approccio razionale di un eventuale studio dell’inquinamento atmosferico seguirà i passi dello schema generale di azione di ogni inquinante: l’emissione da una fonte, il trasporto, la diluizione e la reattività nell’ambiente e infine gli effetti esercitati sul ricettore, sia vivente che non vivente.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO E STANDARD PREVISTI

Principale riferimento per valutare la qualità dell’ambiente atmosferico sono gli *standard* di qualità dell’aria, che le legislazioni europea ed italiana hanno fissato negli anni più recenti, in particolare:

- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 marzo 1983 - “*Limiti di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinanti dell’aria in ambiente esterno*”;
- Avviso di rettifica del Ministero della Sanità al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.03.83 - “*Limiti di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinanti dell’aria in ambiente esterno*”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 203 - “*Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di tutela della qualità dell’aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali, ai sensi dell’art. 15 della legge 16.04.1987 n. 183*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 20 maggio 1991 - “*Criteri per la raccolta dei dati inerenti la qualità dell’aria*”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 10 gennaio 1992 - “*Atto di indirizzo e coordinamento in materia di sistemi di rilevazione dell’inquinamento urbano*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 6 maggio 1992 - “*Definizioni del sistema nazionale finalizzato al controllo ed assicurazione di qualità dei dati di inquinamento atmosferico ottenuti dalle reti di monitoraggio*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 15 aprile 1994 – “*Norme tecniche in materia di livelli e stati di attenzione e di allarme per gli inquinanti atmosferici nelle aree urbane, ai sensi degli articoli 3 e 4 del D.P.R. 24.05.1988 n. 203 e dell’art. 9 del D.M. 20.05.1991*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 25 novembre 1994 - “*Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli inquinanti atmosferici nelle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al D.M. 15.04.1994*”;

- Circolare Ministero dell’Ambiente 28 aprile 1995, n. 9699/95/UL - “*Individuazione dei livelli provinciali e regionali del sistema nazionale finalizzato al controllo ed assicurazione di qualità dei dati di inquinamento atmosferico ottenuti dalle reti di monitoraggio, di cui al D.M. 6.5.1992, e autorizzazione dei soggetti pubblici e privati allo svolgimento di alcune funzioni previste dall’articolo 5 dello stesso decreto 6.5.1992*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 16 maggio 1996 - “*Attivazione di un sistema di sorveglianza di inquinamento da ozono*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 4 agosto 1999 n.351 - “*Attuazione della direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell’aria ambiente*”;
- Decreto del Ministero dell’Ambiente 2 aprile 2002, n.60 - “*Recepimento della direttiva 1999/30/CE del Consiglio del 22 aprile 1999 concernente i valori limite di qualità dell’aria ambiente per il biossido di zolfo, il biossido di azoto, gli ossidi di azoto, le particelle e il piombo e della direttiva 2000/69/CE relativa ai valori limite di qualità dell’aria ambiente per il benzene ed il monossido di carbonio*”;
- D. Lgs n. 152/06 “*Norme in materia ambientale*” – Parte Quinta “*Norme in materia di tutela dell’aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera*”;
- Piano Regionale della Qualità dell’aria (P.R.Q.A.)
- Ozono (O₃)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. del 16/05/96:

- livello di attenzione (o informazione della popolazione) è di 180 µg/m³;
- il livello per la protezione della salute è di 110 µg/m³ come valore medio su 8 ore (media mobile trascinata);
- la soglia di allarme (come media oraria) è 360 µg/m³.

L’ozono è un inquinante secondario che si forma in atmosfera dalla reazione tra inquinanti primari (ossidi di azoto, idrocarburi) in condizioni di forte radiazione solare e temperatura elevata.

- Biossido di azoto (NO₂)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 60/02, per l’anno 2002:

- il limite orario per la protezione della salute umana è di 280 µg/m³;
- il limite di 24 ore per la protezione della salute umana è di 56 µg/m³;
- la soglia di allarme (per 3 ore consecutive) è di 400 µg/m³.

Le principali emissioni di NO_x in atmosfera derivano dal traffico autoveicolare, dalle attività industriali legate alla produzione di energia elettrica e ai processi di combustione.

- Particolato (PTS e PM10)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 60/02, per l'anno 2002:

- il valore limite di 24 ore per la protezione della salute umana è di $65 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- il valore limite nell'anno civile per la protezione della salute umana è di $44.8 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Il particolato è un miscuglio di particelle solide e liquide di diametro compreso tra 0.1 e 100 μm . La frazione con diametro inferiore a 10 μm viene indicata come PM10. Le principali sorgenti di particolato sono: le centrali termoelettriche, le industrie metallurgiche e il traffico veicolare.

La normativa europea contro il PM 10 prevede limitazioni della circolazione quando si supera per più giorni il limite di 50 microgrammi per metro cubo. La norma ammette una media annua di 44.8 microgrammi per metro cubo destinati a scendere a 40 dal 2005. Secondo l'Agenzia Nazionale per l'Ambiente, il 78% dell'inquinamento urbano è da attribuire al PM 10.

- Piombo (Pb)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 60/02, per l'anno 2002, il valore limite nell'anno civile per la protezione della salute umana è di $0.8 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

- Benzene (C_6H_6)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 60/02, per l'anno 2002, il valore limite nell'anno civile per la protezione della salute umana è di $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Le maggiori emissioni di benzene derivano dall'utilizzo di carburanti per autoveicoli, dagli usi industriali e dal fumo di sigaretta.

- Idrocarburi Policiclici Aromatici (IPA)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 25/11/94: l'obiettivo di qualità su base annuale a partire dall'1/1/96 è di $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gli IPA si formano in seguito alla combustione incompleta di materiale organico contenente carbonio. Le principali sorgenti d'immissione in atmosfera sono: gli scarichi dei veicoli a motore, il fumo di sigaretta, la combustione del legno e del carbone.

- Monossido di carbonio (CO)

Target normativo o altro riferimento:

Secondo il D.M. 60/02, per l'anno 2002, il valore limite ore per la protezione della salute umana è di $16 \text{mg}/\text{m}^3$, come media massima giornaliera su 8 ore. La fonte principale d'emissione da parte dell'uomo è costituita dall'utilizzo dei combustibili fossili.

STATO DI FATTO

A livello di macroscale territoriale è possibile affermare, con particolare riferimento alla Provincia di Lecce, che l'atmosfera è soggetta a diversificate pressioni (concentrazione di popolazione, attività produttive e trasporti) che determinano variegate combinazioni locali; va inoltre specificato che emissioni locali possono produrre, attraverso fenomeni di diffusione, un impatto anche ad ampia scala. Ciò nonostante la macrozona territoriale non è da considerarsi ad alto rischio specifico, specie per l'assenza di una marcata concentrazione di attività produttive producenti notevoli emissioni in atmosfera. Il presente rapporto preliminare consentirà di caratterizzare lo stato dell'aria e la tendenza evolutiva prima della realizzazione del progetto; tale caratterizzazione sarà soprattutto riferita alla valutazione *ante operam* delle concentrazioni delle principali sostanze inquinanti.

Nella Regione Puglia è presente una rete di monitoraggio costituita da centraline distribuite sul territorio in grado di fornire informazioni sugli inquinanti normati dalla normativa vigente; in particolare la Regione Puglia, con D.G.R. nr. 1111/2009, ha affidato ad A.R.P.A. Puglia la gestione, l'implementazione e l'aggiornamento dell'Inventario Regionale delle emissioni in atmosfera conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente. L'inventario è costituito da un insieme di dati di emissione in atmosfera degli inquinanti provenienti da attività antropiche (industrie, traffico veicolare, allevamenti, *etc.*) e da sorgenti naturali, riferiti ad uno specifico anno e territorio. L'ultimo Inventario disponibile risale all'anno 2010 e consente di analizzare il totale delle emissioni per singolo Comune ovvero il totale provinciale suddiviso per macrosettori.

Codice Istat - Comune	CH ₄ (t)	CO (t)	CO ₂ (kt)	N ₂ O (t)	NH ₃ (t)	COV (t)	NO _x (t)	PM10 (t)	SO ₂ (t)
75031 - Gallipoli	54.69	792.26	54.57	3.45	6.12	351.61	332.53	78.75	50.74

Totale emissioni nel Comune di Gallipoli – FONTE: Inventario Regionale delle emissioni in atmosfera (anno 2010) redatto da A.R.P.A. Puglia

Dalla consultazione dell'Inventario Regionale del 2010 si può evincere che il territorio comunale di Gallipoli non presenta particolari criticità dal punto di vista delle emissioni in atmosfera, considerando i valori riscontrati sia in senso assoluto che in rapporto ai valori assoluti degli altri Comuni della Provincia di Lecce e relativamente all'incidenza sul totale provinciale di emissione, suddiviso per tipologia di inquinante e per macrosettori di fonti di inquinamento. I dati riportati, seppure indicativi, segnalano quindi una qualità dell'aria accettabile per il territorio di riferimento; considerando che le ricadute degli inquinanti si riscontrano generalmente per un raggio di circa 40 km dalle sorgenti e appurata l'assenza di attività fortemente inquinanti nel contesto analizzato, è possibile affermare che il territorio in esame non è interessato da forme di inquinamento atmosferico significative ai fini della presente analisi.

Da un'analisi preliminare dell'area specifica oggetto di studio emerge chiaramente come essa non sia caratterizzata dalla presenza di impianti termici civili significativi ai fini della presente analisi né, su un raggio di valutazione più ampio, da impianti industriali rilevanti ai fini delle emissioni in atmosfera.

L'influenza dei mezzi di trasporto assume rilevanza per gli effetti sull'inquinamento atmosferico, poiché le emissioni, che avvengono quasi al livello del suolo, tendono a ritardare la loro diluizione e neutralizzazione, normalmente determinata dalla mescolanza con i volumi d'aria degli strati soprastanti. L'area di progetto non presenta tuttavia criticità o emergenze significative in relazione alle emissioni associate ai flussi veicolari. Le infrastrutture stradali contigue presentano infatti transiti veicolari di media entità, con incrementi significativi in ristretti periodi dell'anno (afflusso turistico nella stagione estiva), senza caratteristiche di continuità temporale anche all'interno della stessa giornata.

Va quindi segnalato che discontinuità dei flussi e la fondamentale *capacità dispersiva* del sito (assenza di edifici o aggregati urbani di altezza notevole nelle immediate vicinanze, tipologia di esposizione ai venti, corografia pianeggiante del sito) rappresentano senza dubbio fattori fortemente attenuanti gli effetti prodotti dalla specifica tipologia di emissione.

Le sorgenti identificate portano in atmosfera i prodotti inquinanti, in precedenza elencati, la cui presenza nell'ambito d'intervento può ritenersi certa, sebbene sostenibile e senza caratteri di criticità, anche se la stima quantitativa degli inquinanti in generale risulta alquanto difficile data l'assenza di specifici rilievi e/o studi effettuati in merito ai livelli delle emissioni ed alla natura delle sorgenti. Un'analisi esaustiva della componente ambientale *aria* richiederebbe infatti un livello di conoscenza che, nella presente analisi preliminare, assume scarsa valenza tecnica (**alla luce della specifica tipologia di progetto**).

Dalle considerazioni e dai dati riportati nei paragrafi precedenti, comunque da considerarsi indicativi, si può presumibilmente affermare che lo stato di qualità dell'aria per il territorio oggetto di studio è in condizioni accettabili in considerazione della scarsa significatività delle varie forme di inquinamenti atmosferico riscontrabili.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

Con riferimento agli impatti potenziali sulla componente ambientale *aria*, si specifica innanzitutto che il progetto non prevede variazioni del regime anemometrico con significativi fenomeni di turbolenza, poiché l'intervento non attua modificazioni di carattere geomorfologico.

Si evidenzia infatti che gli interventi in progetto non prevedono la realizzazione di rilevati in quanto si adattano all'andamento geo-morfologico dei luoghi; si esclude di conseguenza, per l'intervento in progetto, qualsiasi significativo fenomeno di turbolenza o influenza sul preesistente regime anemometrico.

La fase di esercizio delle opere non determinerà incidenza negativa sulle condizioni della componente ambientale rilevabili allo stato di fatto.

Gli impatti, pur di scarsa rilevanza, sulla qualità dell'aria che si prevedono, saranno pertanto esclusivamente concentrati in fase di realizzazione delle opere e saranno legati alla presenza del cantiere di lavorazione e, come tale, a carattere temporaneo e reversibile.

Per quanto riguarda le potenziali emissioni in atmosfera, considerata la tipologia di opere, gli elementi da prendere in considerazione per la caratterizzazione della componente sono correlati esclusivamente alla fase

di cantiere: trattandosi però di ampliamento in sopraelevazione – **senza quindi operazioni di scavo o demolizione di manufatti edili preesistenti** - l'apporto di emissioni in termini di innalzamento di polveri durante la cantierizzazione dell'opera risulta quasi nullo.

Gli impatti conseguenti sono in ogni caso circoscritti alla effettiva durata del cantiere, saranno facilmente mitigabili adottando le seguenti misure:

- periodica bagnatura dei cumuli di materiali eventualmente presenti in deposito temporaneo, al fine di limitare il sollevamento di polveri e la diffusione in atmosfera;
- copertura dei mezzi adibiti al trasporto dei materiali polverulenti sia in carico che a vuoto mediante teloni;
- costante lavaggio e spazzamento a umido delle strade adiacenti al cantiere e dei primi tratti di viabilità pubblica in uscita da dette aree.

L'emissione di sostanze inquinanti dovute alla realizzazione delle opere in progetto è da ricondurre alla emissione di gas di scarico nell'aria dovuti ai mezzi di trasporto dei materiali edili necessari alla costruzione.

Le mitigazioni e gli interventi da mettere in atto per tali specifiche emissioni si possono così sintetizzare:

- costante manutenzione dei mezzi in opera, con particolare riguardo alla manutenzione programmata dello stato d'uso dei motori dei mezzi d'opera;
- utilizzare mezzi alimentati a GPL, Metano e rientranti nella normativa sugli scarichi prevista dall'Unione Europea (Euro III e Euro IV).

Per quanto riguarda la natura del potenziale impatto nel suo complesso, tale incidenza può comunque reputarsi complessivamente di bassissima entità sia nella fase di realizzazione che in quella di esercizio, attese le caratteristiche geomorfologiche ed ubicazionali dell'area di intervento, le quantità di traffico veicolare indotto, le condizioni anemologiche e di umidità relativa dell'ambito territoriale.

5.2 Componente ambientale "acqua"

Obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente ambientale è la determinazione della sostenibilità degli eventuali usi attuali e previsti delle risorse idriche, l'individuazione dei problemi relativi ai fenomeni idraulici (rischio idraulico, trasporto solido e relativi problemi di erosione o interrimento) e l'analisi delle condizioni di inquinamento. Per risorse idriche si intendono tutte le acque superficiali (dolci, salmastre e marine) e le acque sotterranee. Per conseguire tali obiettivi, l'analisi di questa componente ambientale dovrà riguardare l'individuazione e la caratterizzazione degli usi attuali e previsti e delle eventuali fonti di inquinamento, la determinazione dello stato quantitativo (disponibilità idrica) e qualitativo delle risorse idriche, nonché l'individuazione degli eventuali interventi e/o delle politiche in atto per il controllo, la prevenzione o il risanamento della quantità e della qualità stesse. In particolare, la caratterizzazione di tale componente ambientale in genere riguarda:

- eventuali prelievi idrici da acque superficiali;
- eventuali prelievi idrici da acque sotterranee;
- eventuali consumi idrici e produzione di acque reflue e scarichi idrici;
- modificazioni all'assetto idrografico preesistente e/o del preesistente bilancio idrogeologico.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- D.P.R. 309 27/03/1992 – *“Regolamento per l’organizzazione del servizio per la tutela delle acque, la disciplina dei rifiuti, il risanamento del suolo, e la prevenzione dell’inquinamento di natura fisica e del servizio per l’inquinamento atmosferico, acustico, e per le industrie a rischio del Ministero dell’Ambiente”*;
- L.R. Puglia n. 31 del 02/05/1995 - Art. 14 legge 8 giugno 1990, n. 142: *“Autorità competente al rilascio delle autorizzazioni degli scarichi”*;
- L.R. Puglia n. 18 del 05/05/1999 - *“Disposizioni in materia di ricerca ed utilizzazione di acque sotterranee”*;
- D. Lgs. n. 152 del 11/05/1999 – *“Disposizioni sulla tutela delle acque dall’inquinamento in definito recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall’inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”*;
- D. Lgs. n. 258 del 18/08/2000 – *“Disposizioni integrative e correttive del D. Lgs. n. 152 dell’11/05/1999 in materia di tutela delle acque dall’inquinamento, a norma dell’art.1, comma 4, della L.n. 128 del 24/04/1998”*;
- L.R. Puglia n. 19 del 09/12/2002 – *“Istituzione dell’autorità di bacino della Puglia”*;
- Decreto del Commissario Delegato per l’emergenza ambientale in Puglia n. 282/CD/A del 21/11/2003 – *“Acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne di cui all’art. 39 del D. Lgs. n. 152/1999 come modificato e integrato dal D. Lgs. n. 258/2000. Disciplina delle Autorizzazioni”*;
- Delibera n. 25 del 15/12/2004 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Regione Puglia – *“Adozione del Piano di Bacino della Puglia, stralcio “Assetto Idrogeologico” e delle relative misure di salvaguardia”*;
- Decreto del Commissario Delegato per l’emergenza ambientale in Puglia n.35/CD/A del 01/04/2005 *“D.P.C.M. del 28 gennaio 2005:esecuzione-fissazione termine adeguamento impianti depurazione acque meteoriche al 31 dicembre 2005”*;
- Decreto del Commissario Delegato per l’emergenza ambientale in Puglia n. 209 del 19/12/2005 *“Definizione e predisposizione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2, co. 1, e 7, co. 3, Ordinanza n. 3184 del 22/03/2002 del Ministero dell’Interno delegato per il coordinamento della*

protezione civile, del “Piano di Tutela delle Acque” di cui agli artt. 44 del D. Lgs. n. 152 dell’ 11/05/1999”;

- *D. Lgs. 152 del 03/04/2006 - “Norme in materia ambientale”: Parte Terza “Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione , di tutela delle acque dall’inquinamento e di gestione delle risorse idriche”;*
- *D.G.R. Puglia n. 883 del 19/06/2007 – “Adozione, ai sensi dell’art. 121 del Decreto legislativo n. 152/2006, del Progetto di Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia”;*
- *Art. 2 “Modifiche alle Parti terza e quarta del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152” del D. Lgs. n. 4 del 16/01/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 3 aprile 2006 , n. 152, recante norme in materia ambientale”.*

STATO DI FATTO

Ai sensi del P.P.T.R. l’area di progetto è esclusa dal novero delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a tutela specifica per i “*Territori costieri*”; non sono presenti fiumi, torrenti o altri elementi idrici identificabili come acque superficiali. Non è inoltre segnalata la presenza di sorgenti specifiche influenzabili da impatti potenziali ascrivibili alla realizzazione del progetto.

In termini di compatibilità idrogeomorfologica, l’area interessata dall’intervento non ricade in alcuna area a pericolosità idraulica né risulta perimetrata come area a pericolosità geomorfologica (P.G.1, P.G.2, P.G.3): ne scaturisce che il progetto è conforme ai dettami del P.A.I. vigente.

L’area di progetto è scevra di peculiarità idrogeologiche: le cartografie più aggiornate redatte dall’A.d.B. e quelle contenute nel P.P.T.R., non riportano alcuna emergenza oggetto di tutela. In definitiva, si evince dall’analisi delle componenti idromorfologiche censite nel P.P.T.R. che nell’area di progetto non è cartografata alcuna componente idrica o idrogeomorfologica di peculiarità ambientale ed oggetto di tutela.

La redazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia (P.T.A.), in recepimento delle indicazioni del D. Lgs. n. 152/2006, si colloca all’interno degli strumenti di governo del territorio come strumento sovraordinato di carattere regionale le cui disposizioni assumono carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici nonché per i soggetti privati; esso costituisce il più recente atto di innovazione e riorganizzazione delle conoscenze e degli strumenti per la tutela delle risorse idriche nell’intero territorio regionale.

Il Piano suddivide il territorio regionale in unità idrogeologiche ed individua i bacini idrici, sia superficiali che sotterranei, che costituiscono la risorsa da tutelare ed attribuisce ad essi uno stato di qualità attuale ed un obiettivo da raggiungere attraverso una serie di azioni di tutela, a sua volta i corpi idrici sotterranei sono suddivisi in superiori, intermedi e profondi.

Il piano inoltre individua per l'acquifero carsico del Salento, una zona di contaminazione salina rappresentata da una fascia continua lungo la costa ed una zona di tutela quali-quantitativa.

Nello specifico l'area di intervento:

- ricade nella zona vulnerabile da contaminazione salina (Tav. B del P.T.A.);
- ricade nella zona a vulnerabilità moderata per quanto attiene l'acquifero profondo (Tav. 8.1. del P.T.A.);
- non ricade in alcuna delle zone a protezione speciale idrogeologica (Tav. A del P.T.A.).

Per verificare l'eventuale presenza di falde superficiali e per individuarne la profondità sono stati eseguiti a cura del Geologo incaricato Dott. Marcello De Donatis alcuni sondaggi elettrici; con tale modalità operativa è stato possibile ottenere la geometria delle strutture presenti nel sottosuolo e quindi della falda acquifera attraverso la misura delle sue caratteristiche elettriche. Tali sondaggi elettrici hanno consentito di osservare che ad una profondità di 6.0 m rispetto al piano campagna le resistività si abbassano sensibilmente per la presenza di acqua di falda. Dalle analisi effettuate dal Geologo, si evince che trattasi di una cospicua falda freatica, circolante nei limi; tale falda non interagisce con le preesistenti opere fondali dell'immobile né sarà interessata da alcuna azione progettuale, dal momento che l'intervento previsto è una sopraelevazione senza alcun significativo intervento sul sedime o nel sottosuolo.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

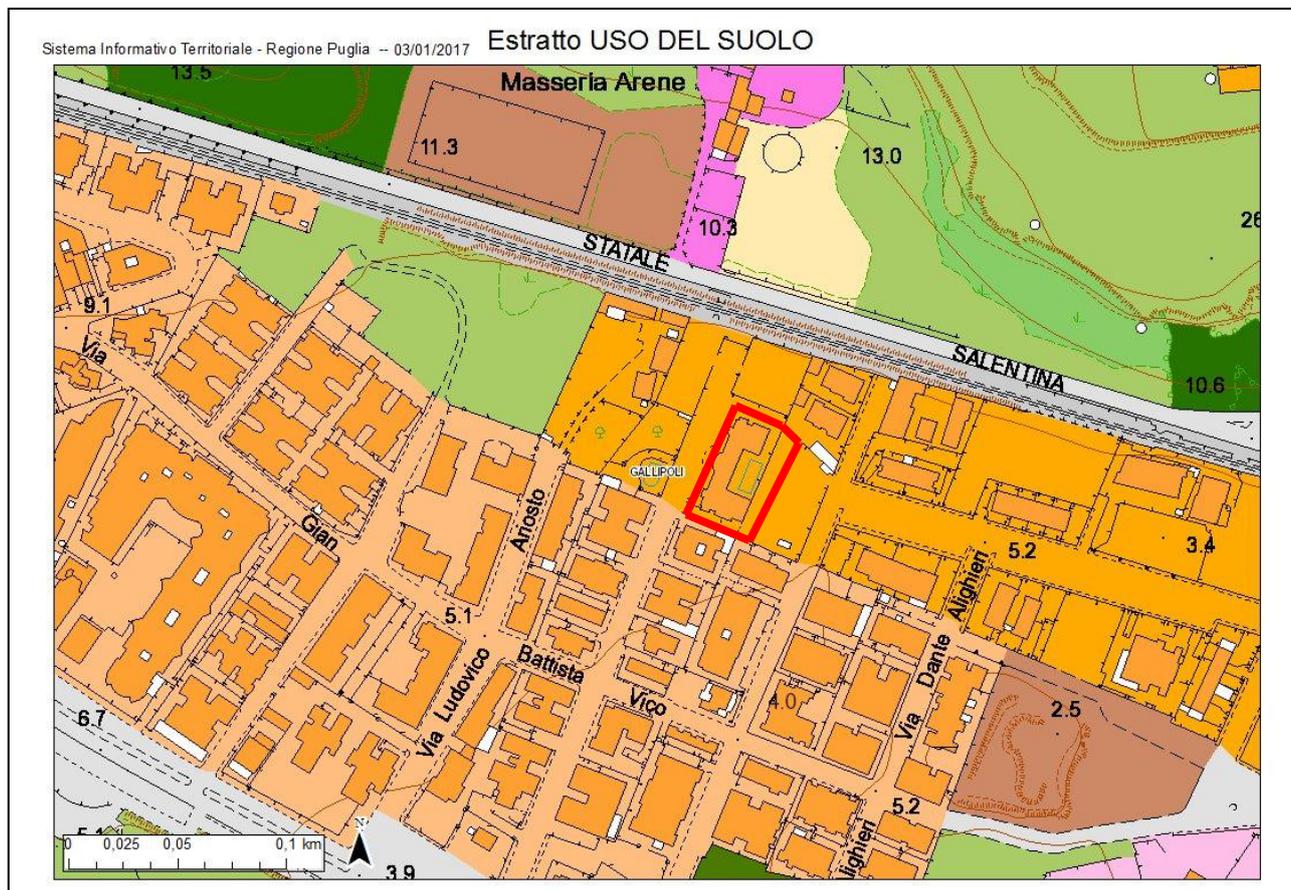
Il grado di vulnerabilità della falda esprime la suscettibilità della falda stessa ad essere contaminata da un inquinante proveniente dalla superficie, veicolato dalle acque d'infiltrazione. L'infiltrazione delle acque superficiali nel sottosuolo avviene per gravità ed è regolata principalmente dalla permeabilità e dallo spessore degli strati rocciosi interposti. Un inquinante può giungere rapidamente in falda attraverso discontinuità di origine tettonica o carsica, oppure impiegare tempi più o meno lunghi in rocce permeabili per porosità di interstizi. Nelle calcareniti l'infiltrazione è condizionata sia dalla granulometria dei sedimenti, sia dal grado di cementazione; tali rocce sono generalmente caratterizzate da discreta permeabilità. Nelle rocce sciolte, l'infiltrazione è condizionata dalla granulometria dei sedimenti e la permeabilità scende a valori bassi.

La realizzazione del progetto in esame non modificherà (non essendo previsti scavi o movimentazioni di terra) l'attuale regime di scorrimento delle acque meteoriche superficiali, non essendo previste peraltro opere di impermeabilizzazione del suolo. L'intervento quindi, date le caratteristiche progettuali descritte in precedenza, non realizzerà alcun *effetto barriera* e non modificherà in maniera sostanziale il naturale scorrimento delle acque meteoriche superficiali, evitando quindi potenziali fenomeni di dissesto e/o erosione. In considerazione delle caratteristiche progettuali e delle peculiarità geologiche del sito, si può affermare che la falda risulta sufficientemente protetta da qualsiasi forma di inquinamento prodotto dall'attività antropica che si andrà a svolgere in superficie.

Per quanto sopra espresso, sono classificabili come del tutto irrilevanti gli impatti potenziali sulla componente ambientale analizzata in relazione all'eventuale realizzazione del progetto.

5.3 Componente ambientale “suolo e sottosuolo”

Di seguito si procede all'inquadramento dell'area in esame in riferimento all'uso del suolo. Come base si è utilizzata la cartografia ufficiale dell' Uso del Suolo della Regione Puglia (aggiornamento 2011):



Estratto cartografia Uso del Suolo (Regione Puglia) – aggiornamento anno 2011

Come riportato nel precedente estratto cartografico, l'area in esame è identificata come territorio residenziale costruito. La realizzazione dell'intervento proposto risulta pertanto coerente con il contesto nel quale si colloca, considerando le destinazioni in termini di uso del suolo dell'intorno e del sedime ove è realizzato l'immobile denominato “Victoria Palace Hotel”.

La realizzazione del progetto in esame non modificherà (non essendo previsti scavi o movimentazioni di terra) l'attuale regime geologico del sito, non essendo previste peraltro opere di impermeabilizzazione del suolo.

In riferimento ai rischi associati alla contaminazione del terreno per eventuali sversamenti accidentali sul suolo, la struttura è già allacciata alla pubblica fognatura.

Si precisa che nell'insediamento alberghiero non si movimentano né è prevista la futura movimentazione di sostanze pericolose di cui alle tabelle 3 e 5 dell'allegato 5 del D. Lgs. 152/99.

Obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente ambientale è quindi la determinazione della sostenibilità degli usi attuali e previsti del suolo e del sottosuolo, l'individuazione di eventuali criticità relative alle caratteristiche geolitologiche, geostrutturali, geomorfologiche e idrogeologiche e l'analisi delle condizioni di inquinamento. A proposito degli aspetti idrogeologici, così come per quelli relativi alle tendenze evolutive dell'area, l'interazione tra questa componente ambientale e la componente ambientale "acqua" è tale per cui non è possibile scindere completamente l'analisi delle due componenti. Si vedrà infatti che alcuni degli elementi da prendere in considerazione per la caratterizzazione di questa componente ambientale, sono già stati indicati nella parte relativa alla componente ambientale "acqua". Naturalmente gli aspetti da approfondire nei due casi sono diversi. Facendo riferimento, ad esempio, agli aspetti idrogeologici, per l'analisi della componente ambientale "acqua" l'attenzione sarà rivolta principalmente all'individuazione e alla caratterizzazione delle falde idriche sotterranee, mentre per l'analisi della componente ambientale suolo e sottosuolo si studieranno i problemi di vulnerabilità degli acquiferi.

Per una più completa trattazione dello specifico argomento si rimanda comunque alla relazione specialistica sugli aspetti geognostici e geologici redatta a firma del Geologo Dott. Marcello De Donatis.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- L.n. 183 del 18/05/1989 - "*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale difesa del suolo*";
- D.P.R. del 18/07/1995 - "*Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento concernente i criteri per la redazione dei piani di bacino*";
- D.M. del 14/02/1997 - "*Direttive tecniche per l'individuazione perimetrazione da parte delle regioni, delle aree a rischio idrogeologico*";
- D.M. n. 308 del 28/11/2006 - "*Regolamento recante integrazioni al decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del Territorio 18/11/2001, n 468, contenente il programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati*";
- D. Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni.

STATO DI FATTO

L'insieme suolo/sottosuolo svolge varie funzioni ambientali tra le quali le principali sono quelle qui di seguito riportate:

- funzione *portante* poiché sostiene insediamenti ed infrastrutture;
- produzione di cibo e materie prime vegetali;
- regimentazione dei deflussi idrici;

- approvvigionamento idrico (le formazioni geologiche svolgono un ruolo di filtro e di serbatoio per le risorse idriche sotterranee);
- rifornimento di risorse minerarie ed energetiche;
- assimilazione e trasformazione degli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi;
- estetico e paesaggistico.

Ai fini dell'inquadramento geologico del sito si fa riferimento a quanto riscontrato dal Geologo Dott. Marcello De Donatis, il quale ha redatto apposita relazione specialistica.

L'area oggetto di studio rientra nel Foglio 214 della Carta Geologica d'Italia; la quota topografica di riferimento è di 10 metri s.l.m. circa.

La ricostruzione del quadro geologico e litologico è stata effettuata attraverso un rilievo geologico di dettaglio e uno studio delle foto aeree. I risultati sono stati integrati da indagini geofisiche *in situ*.

Dal punto di vista cronolitostratigrafico l'area in esame è costituita da un basamento di calcari, calcari dolomitici e dolomie del Mesozoico su cui si adagiano, in trasgressione, i depositi Pleistocenici costituiti, procedendo dal basso, da calcareniti, argille e sabbie.

La successione stratigrafica dell'area comprende dal basso verso l'alto i seguenti termini:

- Calcari di Altamura (cretaceo);
- Calcareniti di Gravina (Pleistocene inferiore);
- Argille grigio-azzurre, limi e sabbie – Formazioni di Gallipoli (Pleistocene medio - superiore);

Nell'area investigata litologicamente affiorano formazioni di Calcarenite conosciute nella letteratura geologica come "Carparo"; morfologicamente l'area di progetto è posizionata all'interno di una depressione morfologica e dista circa 300 ml dalla linea di costa. Dalle indagini geognostiche eseguite è emersa, sul piano fondale, la presenza di una sabbia a consistenza da "sciolta" a "ben addensata" che passa poi in profondità ad argilla.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

L'intervento non prevede sottrazione di terreno agricolo, impermeabilizzazione di suolo rispetto all'assetto attuale né movimentazione di terra in genere (trattasi di sopraelevazione di edificio esistente). Quindi l'impatto sulla componente "suolo" è da considerarsi del tutto nullo.

Dal punto di vista geomorfologico si evidenzia che l'intervento in progetto non comporterà, sulle aree direttamente interessate dalla realizzazione, alcuna modificazione. Il progetto in definitiva non comporta alcuna riduzione di superfici permeabili, movimentazione di terra e/o spianamento o alcuna modifica della morfologia del terreno preesistente. **Per quanto riguarda la natura del potenziale impatto nel suo complesso, tale incidenza può comunque reputarsi complessivamente irrilevante sia nella fase di realizzazione che in quella di esercizio**, attese le caratteristiche geomorfologiche ed ubicazionali dell'area di intervento e, ovviamente, la specifica tipologia di realizzazione prevista.

5.4 Componente ambientale "flora e vegetazione"

Obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente ambientale è la determinazione della qualità e della vulnerabilità della vegetazione e della flora presenti nell'area in esame. Per flora di un dato sito si intende l'insieme delle specie vegetali (da intendersi come lista qualitativa) che vive nella zona in oggetto. Per vegetazione si intende invece l'insieme degli individui vegetali del sito, inteso come complesso di presenze e di relazioni reciproche. Si parla di "*vegetazione reale*" per indicare le presenze effettive, e di "*vegetazione potenziale*" per indicare la vegetazione che sarebbe presente negli stadi dell'evoluzione naturale. Per valutare l'effetto degli impatti, questa componente ambientale deve essere considerata sia come elemento di importanza naturalistica che come risorsa economica in termini di patrimonio forestale o di prodotti coltivati e come elemento strutturale del sistema ambientale nel suo complesso. A tal fine, l'analisi di questa componente ambientale dovrà riguardare l'individuazione e la caratterizzazione, quantitativa e qualitativa, della vegetazione e della flora presenti nell'area in esame, l'individuazione degli eventuali punti di particolare sensibilità, nonché l'individuazione dei livelli di protezione esistenti o proposti per le specie presenti.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- Applicazione direttive comunitarie, alle leggi regionali e nazionali inerenti la flora, la fauna e la natura in genere (L. 157/92 - L.R. 2/95 e s. m. i. - Direttiva 92/43/CEE - Direttiva 79/409/CEE - art. 46 L.R. n. 7/99;
- L.R. 4 giugno 2007, n. 14 - "*Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia*";
- Determinazione del Dirigente Servizio Foreste 21 dicembre 2009, n. 757 - "*Approvazione dell'elenco complessivo dei boschi e popolamenti boschivi da inserire nel registro dei boschi da seme della Regione Puglia*";
- Regolamento Regionale 30 giugno 2009, n. 10 - "*Tagli boschivi*" e ss.mm.ii.;
- L.R. 30 novembre 2000, n. 18. - "*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi in materia di boschi e foreste, protezione civile e lotta agli incendi boschivi*".
- L. 14 febbraio 1951, n. 144 - "*Modificazione degli articoli 1 e 2 del decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475, concernente il divieto di abbattimento di alberi di olivo*".

STATO DI FATTO

L'area di progetto sorge in un contesto completamente urbanizzato ed edificato; la medesima area risulta del tutto priva di specie arboree o arbustive e di vegetazione in genere. **Sono del tutto assenti specie d'interesse sotto il profilo naturalistico e conservazionistico.**

Dall'esame del P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia non emerge, nell'ambito delle componenti botanico-vegetazionali, alcun vincolo e/o tutela specifica per la zona di interesse.

Le piantumazioni preesistenti sia alloctone (palme ad alto fusto su Via Petrarca) che autoctone (essenze mediterranee nelle pertinenze esterne dell'immobile) realizzate nel corso degli anni dalla proprietà dell'albergo, non verranno in alcun modo interessate da interventi di modifica o di qualsivoglia altra natura. Le piantumazioni attualmente presenti saranno pertanto preservate anche nelle future fasi di cantierizzazione dell'intervento e del successivo utilizzo.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

Per le ragioni appena sopra esposte, l'impatto diretto su queste specifiche zone può ritenersi inesistente; peraltro l'intervento in progetto, stante il suo posizionamento, non andrà ad interrompere alcun corridoio ecologico e/o interconnessione con altre aree di pregio e/o oggetto di tutela.

Il predetto impatto sulla vegetazione è quindi da considerarsi irrilevante in quanto non saranno interessati direttamente e/o indirettamente *habitat* di interesse comunitario né vegetazione di pregio, i cui ambiti di tutela si trovano a distanza di sicurezza dall'ambito d'intervento.

5.5 Componente ambientale "fauna ed ecosistemi"

Obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente ambientale è la determinazione delle specie faunistiche effettivamente presenti nell'area in esame e della relativa vulnerabilità. Per valutare l'effetto degli impatti, questa componente ambientale deve essere considerata sia come elemento di importanza naturalistica ed eventualmente come risorsa economica (ad esempio per attività di allevamento), che come elemento strutturale del sistema ambientale nel suo complesso.

A tal fine, l'analisi di questa componente ambientale dovrà riguardare l'individuazione e la caratterizzazione, quantitativa e qualitativa, delle specie faunistiche presenti nell'area in esame, l'individuazione degli elementi di criticità, nonché l'individuazione dei livelli di protezione eventualmente esistenti o proposti per le specie presenti. Più in generale, si valuteranno eventuali impatti potenzialmente presenti su ecosistemi individuabili nella loro specificità e quindi eventualmente oggetto di tutela. L'ecosistema rappresenta infatti l'insieme degli organismi viventi (comunità biotiche) e dei fattori abiotici che sono presenti in un certo spazio fisico, nonché l'insieme delle relazioni che li legano e dei processi dinamici a cui sono soggetti. Lo studio degli ecosistemi è particolarmente importante nell'analisi dell'ambiente, in quanto consente di affrontare il sistema ambientale nel suo complesso, con i suoi flussi di materia ed energia naturali o modificati dall'uomo. Analizzare le relazioni esistenti tra i diversi elementi che costituiscono l'ecosistema significa in primo luogo riconoscerne l'evoluzione intrinseca, definibile dai flussi di materia ed energia che lo attraversano, dall'altra riconoscerne le retroazioni che possono esaltare o deprimere.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- L. R. del 31 ottobre 2007, n. 30 – “*Disciplina del regime di deroga in attuazione della legge 3 ottobre 2002, n. 221 (integrazioni alla legge 11 febbraio 1992, n. 157) e dell'articolo 9 della direttiva 79/409/CEE" pubblicata sul B.U.R.P. n° 157 del 30.10.2007*”;
- Legge 11 febbraio 1992 n. 157 – “*Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio*”;
- L.R. 13 AGOSTO 1998 n. 27 – “*Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico - ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria*”;
- Direttiva 79/409/CEE – “*Direttiva del Consiglio concernente la conservazione degli uccelli selvatici*”;
- Direttiva 92/43/CEE e ss.mm.ii. – “*Direttiva del Consiglio relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche*”;
- D.P.R. 8.9.1997 n. 357 – “*Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*”;
- D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120 – “*Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*”;
- D.M. 17 ottobre 2007 – “*Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di protezione speciale (ZPS)*”;
- Regolamento Regionale 18 luglio 2008 n. 15 – “*Regolamento recante misure di conservazione ai sensi delle direttive comunitarie 74/409 e 92/43 e del DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni*”;
- Regolamento Regionale 22 dicembre 2008 n. 28 - “*Modifiche e integrazioni al Regolamento Regionale 18 luglio 2008, n. 15, in recepimento dei “Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZCS) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)” introdotti con D.M. 17 ottobre 2007*”.

STATO DI FATTO

All'interno dell'area oggetto di intervento non sono presenti, in considerazione dell'attuale uso del suolo, biotopi e/o aree di pregio dal punto di vista ecologico e/o naturalistico ovvero non si individuano ambienti rilevanti dal punto di vista trofico e/o riproduttivo per specie faunistiche di pregio e/o tutelate comunque presenti nel territorio. Dalle indagini effettuate anche in loco è emerso in sintesi che l'area oggetto di intervento non presenta al suo interno *habitat* di interesse comunitario secondo la Direttiva 92/43/CEE.

Pertanto le specie animali selvatiche direttamente correlate alle presenza dei predetti *habitat*, di pregio (presenti altrove nel territorio comunale ma a distanza di sicurezza e in ambiti non influenzabili dall'area di intervento) risultano praticamente del tutto assenti, ovvero non frequentano in maniera abituale l'area che sarà oggetto d'intervento.

Il tipo di ambiente presente sull'area oggetto di intervento non riveste un ruolo importante dal punto di vista faunistico ed ecologico in quanto trattasi di una tipologia d'ambiente urbanizzato e completamente edificato; inoltre in considerazione dell'attuale uso dell'area non si configura neanche una problematica di *sottrazione di habitat*, a seguito della realizzazione dell'intervento in progetto. Si ribadisce che l'area oggetto di studio è totalmente esclusa da ambiti S.I.C./Z.P.S. o siti ricadenti in Zona Parco, non sono presenti vincoli di tutela specifici e gli ambiti oggetto di tutela e protezione speciale si trovano a distanze per le quali la realizzazione dell'intervento si configura come del tutto ininfluenza.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

All'interno dell'area oggetto di intervento sono del tutto assenti, in considerazione dell'attuale uso del suolo, biotopi e/o aree di pregio dal punto di vista ecologico e/o naturalistico ovvero non si individuano ambienti rilevanti dal punto di vista trofico e/o riproduttivo per specie faunistiche di pregio e/o tutelate comunque presenti nel territorio. Anche alla luce della tipologia di intervento (non è prevista impermeabilizzazione di suolo né movimentazione di terra) sono da escludersi in maniera totale:

- sottrazione di *habitat* per la fauna;
- frammentazione dell'ambiente naturale o di corridoi ecologici;
- effetto *barriera* per gli spostamenti della fauna selvatica.

5.6 Paesaggio e inserimento nel tessuto urbano edificato

Nel presente contesto, si può intendere il paesaggio come *aspetto* del territorio, così come percepito dai soggetti che lo fruiscono. Il paesaggio così inteso è rappresentato dagli aspetti percepibili sensorialmente del mondo fisico, arricchito dai valori che su di esso proiettano i vari soggetti che lo percepiscono; in tal senso si può considerare formato da un complesso di elementi compositivi, i beni culturali antropici e ambientali, e dalle relazioni che li legano. Obiettivo di fondo nella caratterizzazione di questa componente ambientale è la determinazione della qualità, della vulnerabilità e della tendenza evolutiva del paesaggio.

Per la sua caratterizzazione, si dovrà procedere all'individuazione e alla caratterizzazione del patrimonio culturale antropico e ambientale, all'analisi del percorso evolutivo e dei processi di trasformazione in atto, alla determinazione dell'attuale stato di conservazione o degrado, nonché all'individuazione dell'eventuale regime di tutela.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
- L. R. n. 20 del 7 ottobre 2009 - “*Norme per la pianificazione paesaggistica*”;
- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.);
- Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 - “*Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica*”.

STATO DI FATTO

Definire la componente ambientale “*paesaggio*” è un’operazione assai complessa che non può che essere convenzionale ovvero correlata al contesto disciplinare (inteso come settore culturale e/o operativo) entro cui essa stessa si colloca. L’analisi del paesaggio e quindi la sua definizione non può essere elaborata in termini scientificamente corretti se non attraverso la individuazione prima ed analisi dopo delle sue componenti intese come elementi costitutivi principali.

Il P.P.T.R. definisce in tre strutture i caratteri paesaggistici; tali strutture sono a loro volta articolate in componenti soggette a specifica disciplina:

- struttura idrogeomorfologica;
- componenti geomorfologiche;
- componenti idrologiche;
- struttura ecosistemica e ambientale;
- componenti botanico-vegetazionale;
- componenti delle aree protette e dei siti naturalistici;
- struttura antropica e storico-culturale;
- componenti culturali e insediative;
- componenti dei valori percettivi.

Gli aspetti analitici relativi alle prime due strutture sono già state trattate nelle sezioni del presente studio dedicate alle componenti ambientali cui fanno riferimento; in questa sezione della trattazione si farà pertanto riferimento all’analisi della struttura antropica e storico-culturale.

Per l’area interessata dalla proposta progettuale, **pur essendo l’intervento del tutto compatibile sia con le prescrizioni che con gli indirizzi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR** per i beni paesaggistici sopra individuati, ai sensi del comma 6 dell’art. 106 (come modificato dalla D.G.R. 2022/2013), nei “territori costruiti” legittimamente identificati, ai sensi dell’art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P, trovano applicazione esclusivamente gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del Relativo Ambito Paesaggistico interessato, nonché le linee guida indicate all’art 79 co. 1.3. L’area di progetto ricade infatti interamente nella perimetrazione dei “Territori Costruiti” di Gallipoli come definita con Deliberazione del Consiglio Comunale del 21/08/2014 n. 63e pertanto non trova applicazione la disciplina

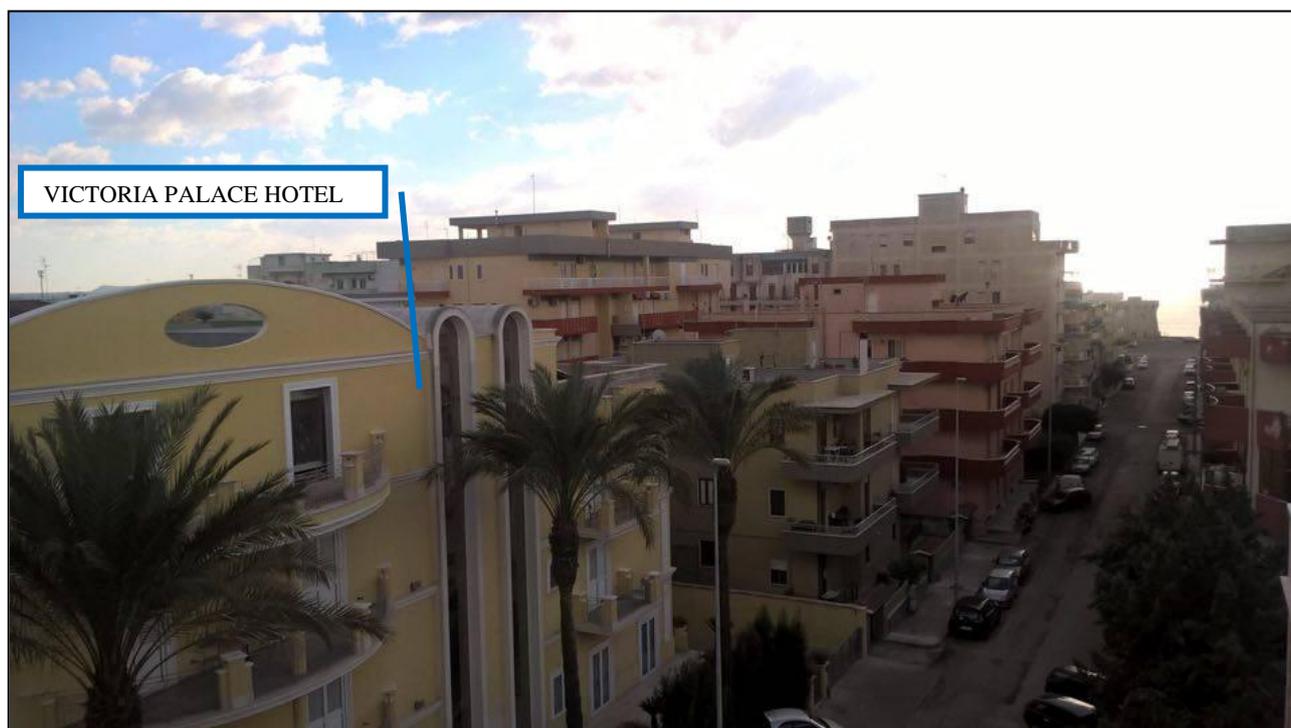
dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti paesaggistici contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato.

L'area d'intervento, **non sottoposta a vincolo paesaggistico**, non rappresenta un sito rientrante nel contesto di riferimento visuale di alcuna peculiarità paesistico-ambientale presente nell'ambito esteso d'intervento. Nell'area di intervento non si segnala inoltre la presenza di punti panoramici che sottendono bacini visuali abbastanza ampi da cui si hanno le condizioni per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento.

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

Le opere in progetto non produrranno alcuna incidenza negativa significativa sulle attuali condizioni visuali e percettive. Il contesto paesaggistico di riferimento non subirà in sintesi alcuna modificazione significativa nel suo assetto complessivo dal punto di vista della percezione visiva ovvero l'intervento non costituirà elemento di dissonanza e/o di intrusione formale nel contesto paesaggistico di riferimento. Come già descritto nel quadro progettuale, la proposta di intervento consiste nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano terzo della preesistente struttura alberghiera, al fine di soddisfare la crescente richiesta di posti letto ad uso turistico.

L'incremento del numero di piani fuori terra non costituirebbe peraltro un elemento isolato nell'attuale tessuto urbanistico, dato che la quasi totalità degli edifici circostanti si sviluppa per almeno quattro piani fuori terra, con particolare riferimento alle aree comprese tra il sito di progetto e la costa.



Vista fotografica del Victoria Palace Hotel in rapporto al tessuto edificato circostante

Il progetto non trova in definitiva interferenze significative con gli strumenti di pianificazione regionale ed in particolare la soluzione progettuale presentata rispetta gli indirizzi e le direttive di tutela paesistica nonché le prescrizioni di base previste dalle N.T.A. del P.P.T.R. vigente.

Pertanto i livelli di qualità paesistica complessiva preesistente all'intervento in progetto resteranno in linea di massima invariati.



Vista fotografica del Victoria Palace Hotel in rapporto al tessuto edificato circostante

5.7 Rumore

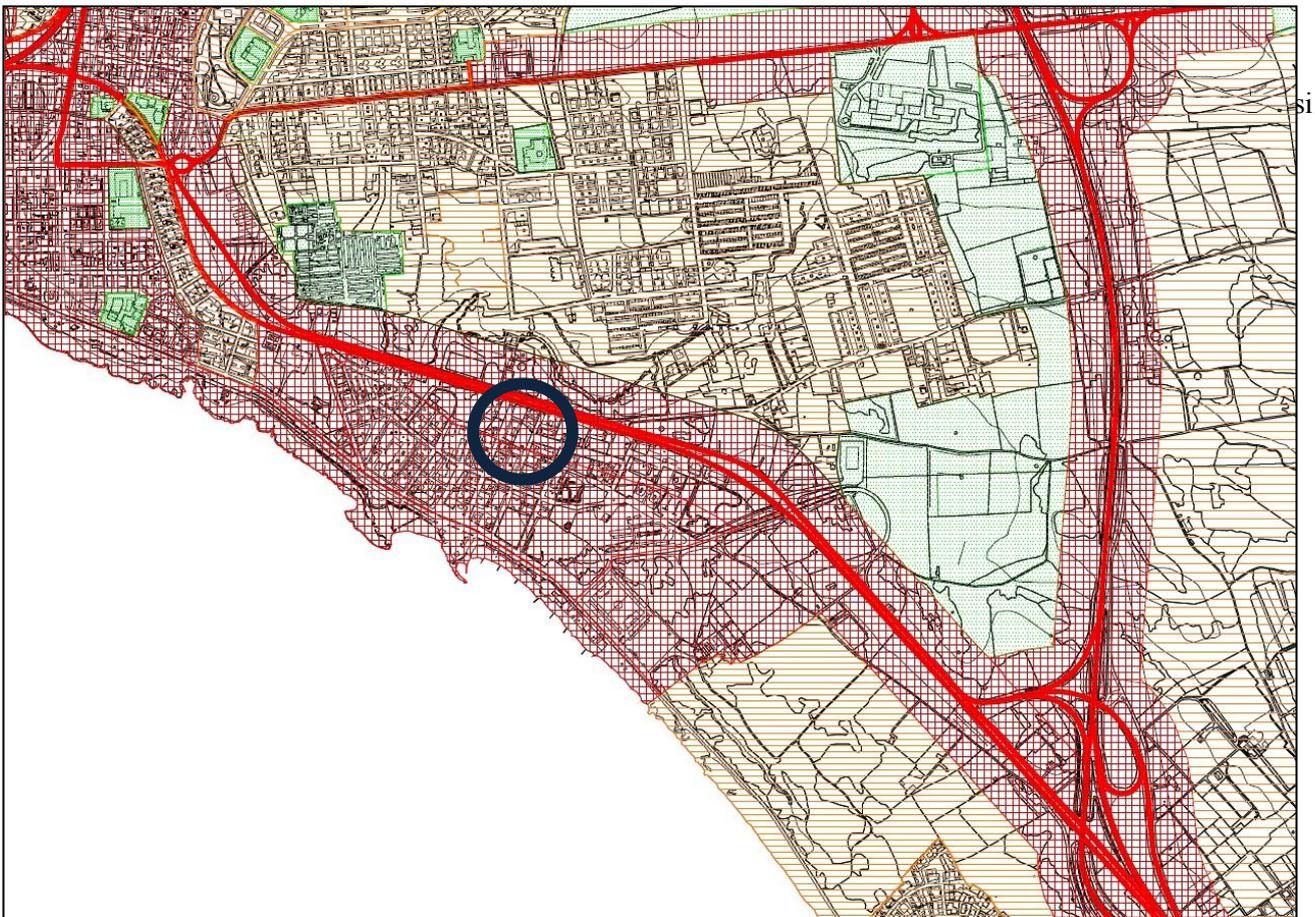
Obiettivo della caratterizzazione di questo fattore ambientale è l'individuazione e la caratterizzazione delle sorgenti di rumore, la determinazione dei livelli di inquinamento acustico nell'area in esame, nonché l'individuazione dei relativi interventi di controllo, protezione e risanamento.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi da considerare sono costituiti da:

- D.P.C.M. 01/03/1991 - *“Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno”*;
- L. 447 del 26/10/1995 - *“Legge Quadro sull'inquinamento acustico”*;
- D.P.C.M. 14/11/1997 - *“Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”*;
- D.P.C.M. 16/03/1998 - *“Tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico”*;

- L.R. Puglia n. 3 del 12/02/2002 - “Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico”;
- D.P.C.M. 16/04/1999 n. 215 - “Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi”;
- D.P.C.M. 31/03/1998 - “Atto di indirizzo e coordinamento recante criteri generali per l'esercizio dell'attività del tecnico competente in acustica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), e dell'art. 2, commi 6, 7 e 8, della legge 26 ottobre 1995, n. 447 Legge quadro sull'inquinamento acustico (G.U. 26/05/1998, serie g. n. 120)”;
- D.M. Ambiente 01/12/1996 - “Applicazione del criterio differenziale per gli impianti a ciclo produttivo continuo”;
- Direttiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 25/06/2002 relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale (G.U.C.E. 18/07/2002, L 189/12);
- Ordinanza n. 95/2013 del Sindaco del Comune di Gallipoli;
- Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Gallipoli, adottato ma, allo stato, non approvato dal competente organo della Provincia di Lecce.



Estratto del Piano di zonizzazione acustica adottato dal Comune di Gallipoli.

Per determinare la classificazione acustica del territorio in cui è ubicata l'opera e/o l'attività oggetto di valutazione è necessario fare riferimento al piano di classificazione acustica comunale secondo l'art. 6 comma 1, lettera a) della legge 447/1995.

Il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Gallipoli è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 22/03/2014 ma, allo stato, non è stato approvato dal competente organo provinciale secondo le procedure e i termini disposti dalla L.R. 03/2002. Sebbene dunque tale Piano risulti attualmente non approvato, ad esso si farà riferimento come strumento di previsione, visto che si può ritenere la zona non suscettibile di eventuali cambiamenti dal punto di vista acustico una volta che il Piano verrà effettivamente approvato; esso fornisce inoltre i valori di emissione a cui fare riferimento, valori non previsti dalle norme transitorie vigenti in assenza di Piano approvato. Il Piano di Zonizzazione Acustica di Gallipoli prevede la suddivisione del territorio comunale nelle seguenti zone acusticamente omogenee:

- *CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.*
- *CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.*
- *CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*
- ***CLASSE IV - aree di intensa attività umana:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.*
- *CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.*
- *CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali prive di insediamenti abitativi.*

Deve inoltre essere rispettato il **criterio differenziale** che impone il non superamento di 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno tra il rumore ambientale ed il rumore residuo, come definito dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, art. 4. Per il rumore prodotto dal traffico veicolare, ferroviario, marittimo ed

aereo non si applicano i limiti del piano di classificazione acustica o del DPCM 01/03/91, ma quelli delle fasce di pertinenza definite dai relativi decreti.

Dall'analisi dell'estratto del Piano di Zonizzazione Acustica è possibile determinare quindi i limiti assoluti di immissione ed emissione secondo la classificazione di cui sopra. In particolare l'area analizzata è classificata nella **Classe IV** per quanto attiene l'immobile su cui verrà realizzato l'intervento di sopraelevazione ed assume pertanto i seguenti valori assoluti di immissione ed emissione riferiti al tempo di riferimento diurno e al tempo di riferimento notturno:

ZONIZZAZIONE	IMMISSIONE	EMISSIONE
	$L_{eq}(A)$	$L_{eq}(A)$
Classe IV - diurno	65 dB(A)	60 dB(A)
Classe IV - notturno	55 dB(A)	50 dB(A)

ANALISI PRELIMINARE DEGLI IMPATTI ATTESI

L'ubicazione dell'ambito oggetto di variante puntuale allo strumento urbanistico si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alla funzione prevista (che tra l'altro riconferma quella già insediata) e non sottende attenzioni specifiche in relazione al clima acustico d'ambito.

Pertanto non si rilevano significative criticità in riferimento al componente ambientale in oggetto. La proposta progettuale pur prevedendo l'incremento dell'attività ricettiva, è tale da determinare un impatto acustico non significativamente rilevante per le zone circostanti, e sostanzialmente allineato allo *standard* esistente. In effetti l'attività alberghiera già in essere è classificabile come "*attività a bassa rumorosità*" e tale caratterizzazione può senza dubbio essere riconfermata per la futura fase d'esercizio, visto che l'intervento proposto consta di solo ampliamento dell'attività esistente.

Gli unici impatti prevedibili sono quelli ascrivibili alla sola fase di cantiere. Tali apporti acustici saranno essenzialmente connessi alla realizzazione dell'ampliamento in sopraelevazione, venendo invece meno i più consistenti contributi acustici caratteristici di un cantiere edile, quali ad esempio le operazioni di scavo, movimento terra e demolizione di preesistenti manufatti. Ad ogni buon conto l'attività temporanea di cantiere sarà totalmente conforme ai dettami della L.R. 03/2002.

6. Programma di lavoro per la redazione della documentazione per l'eventuale V.A.S.

Un eventuale assoggettamento della presente proposta progettuale alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) propriamente detta, non può prescindere da una valutazione quantitativa degli impatti attesi. L'elaborazione di un metodo per ricavare l'entità di un impatto atteso al fine di definirne la criticità relativa si avvale del concetto di *danno probabilistico* (danno al quale è associata la probabilità di accadimento dell'evento che lo ha prodotto), in riferimento alla definizione di *rischio*: "il *rischio* consiste nella possibilità di accadimento di un evento indesiderato di carattere incerto". L'incertezza riguarda

innanzitutto il reale accadimento dell'evento indesiderato (al quale viene dunque associata la probabilità di accadimento) e in secondo luogo la *magnitudo* del danno ad esso collegato. I potenziali impatti indotti dalla realizzazione di un'opera, individuati e caratterizzati nel presente rapporto preliminare, vengono dunque valutati dal punto di vista quantitativo associando ad ognuno di essi una stima numerica della relativa entità.

La ditta Hotel Victoria s.r.l., in caso di parere di assoggettabilità del progetto alla Valutazione Ambientale Strategica procederà a una più approfondita analisi del quadro ambientale di riferimento:

- definirà l'ambito territoriale, inteso come sito e area vasta e i sistemi ambientali interessati direttamente e indirettamente dal progetto;
- descriverà i sistemi ambientali interessati, ponendo in evidenza l'eventuale criticità degli equilibri esistenti;
- individuerà le aree, le componenti, i fattori ambientali e le relazioni tra essi esistenti, che manifestano un carattere di eventuale criticità, al fine di evidenziare gli approfondimenti di indagine necessari al caso specifico;
- documenterà gli usi plurimi previsti dalle risorse, la priorità negli usi delle medesime e gli ulteriori usi potenziali coinvolti dalla realizzazione del progetto;
- documenterà i livelli di qualità preesistenti all'intervento per ciascuna componente ambientale interessata e gli eventuali fenomeni di degrado delle risorse in atto.

La descrizione dell'ambiente avrà lo scopo di definire le caratteristiche e i livelli di qualità preesistenti all'intervento. L'analisi della qualità ambientale consisterà in una descrizione dell'ambiente, mettendo in evidenza tutte le componenti che caratterizzano l'ecosistema del sito e che maggiormente risentiranno degli effetti dell'intervento. L'individuazione di tali componenti diventa possibile nel momento in cui si riesce a delineare un quadro delle caratteristiche del sito: la fauna, la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio.

Per la descrizione dell'ambiente saranno individuati i seguenti passaggi operativi:

- individuazione dell'ambito territoriale di riferimento;
- descrizione delle condizioni iniziali dell'ambiente interessato dal progetto;
- individuazione delle aree e degli elementi importanti dal punto di vista conservativo, paesaggistico, storico e culturale.

In riferimento all'intervento proposto, riguardo le componenti e i fattori ambientali ,verrà eseguito uno studio tecnico-scientifico di seguito specificato:

- **Aria:** caratterizzazione meteo climatica della zona di analisi, localizzazione e caratterizzazione delle fonti inquinanti, previsione degli effetti del trasporto degli effluenti mediante modelli di diffusione in atmosfera;
- **Suolo e sottosuolo:** descrizione della geologia , geomorfologia, tettonica e sismicità dell'area di intervento e delle sue caratteristiche geotecniche e stratigrafiche, stima degli impatti;

- Acqua: descrizione idrografica ed idrogeologica del territorio di interesse, le risorse idriche utilizzate, fabbisogni idrici e fonti di approvvigionamento, stima degli impatti, misure di prevenzione e monitoraggio per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- Paesaggio: descrizione dello stato attuale;
- Vegetazione, flora e fauna: illustrazione delle formazioni vegetali e delle associazioni animali presenti nel territorio di riferimento, emergenze più significative, specie protette ed interazioni con l'intervento proposto;
- Rumore :caratterizzazione acustica nell'area vasta, compatibilità con gli standard esistenti, con gli equilibri naturali e la salute pubblica da salvaguardare e con lo svolgimento delle attività antropiche nelle aree interessate;

Dopo aver definito il quadro di riferimento ambientale, quindi, saranno sviluppati i seguenti contenuti:

- a) la descrizione delle condizioni iniziali dell'ambiente fisico, biologico e antropico;
- b) una valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previsti (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore) risultanti dall'attività del progetto proposto;
- c) l'esposizione dei motivi della scelta compiuta illustrando soluzioni alternative possibili di localizzazione e di intervento, compresa quella di non realizzare l'opera o l'intervento;
- d) i risultati dell'analisi economica di costi e benefici;
- e) l'analisi della qualità ambientale, con particolare riferimento ai seguenti fattori: l'uomo, la fauna e la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio, le condizioni socioeconomiche, il sistema insediativo, il patrimonio storico, culturale e ambientale e i beni materiali, le interazioni tra i fattori precedenti;
- f) un sommario contenente la descrizione dei metodi di previsione utilizzati per valutare gli impatti ambientali, nonché delle eventuali difficoltà (lacune tecniche o mancanza di conoscenze) incontrate dal proponente nella raccolta dei dati richiesti.

7. Conclusioni

I risultati ottenuti dal presente Rapporto Preliminare Ambientale evidenziano lo sforzo del soggetto proponente di conciliare Sviluppo e Ambiente. La ditta *Hotel Victoria s.r.l.* è infatti fermamente convinta che un ambiente degradato, sia che si tratti della qualità delle varie componenti ambientali che dell'integrità del paesaggio, possa nuocere in maniera considerevole alla propria capacità di attrazione turistica. Il rispetto delle prerogative ambientali e paesaggistiche, insieme alla salvaguardia delle stesse, è una necessità principalmente aziendale e di immagine, captata dai diversi fruitori. Al contrario, un patrimonio naturale e culturale intatto se non valorizzato è una risorsa basilare per il turismo. La dinamica economica del settore, la soddisfazione degli avventori dell'albergo e la tutela del patrimonio naturale e culturale sono quindi indissociabili.

La presente relazione costituisce il documento tecnico (Rapporto Preliminare) sul quale basare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed è organizzata tenendo conto dei contenuti dell'allegato Allegato I alla Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.. La necessità di effettuare tale studio deriva dalla richiesta di ampliamento di attività produttiva in variante puntuale rispetto allo strumento urbanistico (ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010). L'attività turistica esistente, "*Victoria Palace Hotel*" di Gallipoli è un'attività produttiva che rientra nelle specifiche incluse dall'art. 1 comma 1 lettera i) del D.P.R. n. 160/2010.

La realizzazione del progetto proposto comporta una variante puntuale dello strumento urbanistico vigente in riferimento a specifici parametri urbanistici di zona (numero di piani fuori terra, altezza massima dell'edificio e indice di fabbricabilità fondiaria) e, pertanto, preventivamente alla modifica dello stesso, occorre procedere alla valutazione degli effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che la variante determinerà sul territorio. La valutazione è stata articolata su una stima degli effetti ambientali ipotizzabile sia in fase di cantierizzazione delle opere, sia in fase di esercizio in relazione alle diverse componenti ambientali. Gli effetti sono estremamente contenuti poiché già verificatesi e contenuti in sede di costruzione ed avvio delle opere esistenti. Si provvederà in fase di cantiere a dare indicazioni in merito alle eventuali misure di mitigazione necessarie per ridurre o annullare gli impatti sull'ambiente circostante che si riconferma essere completamente urbanizzato.

Attraverso le verifiche svolte si è considerato preliminarmente ogni aspetto dell'intervento in relazione a diversi principi di sostenibilità; in particolar modo sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna (rapporto con altri piani e ad attività presenti nel contesto territoriale) e agli effetti ambientali prodotti.

L'ampliamento dalla capacità ricettiva dell'insediamento si configura come una grande opportunità per il contesto locale in quanto produrrebbe:

- potenziamento e ampliamento dei posti letto e della ricettività in un territorio a forte vocazione turistica;
- nessuna interferenza con elementi naturalistici di pregio;
- nessuna interferenza con il tessuto residenziale circostante;
- incremento dell'economia locale;
- incremento dell'offerta occupazionale a livello locale.

Considerando quanto emerso dalle analisi effettuati nell'ambito del presente studio, si ritiene che il progetto in oggetto possa essere escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Gallipoli, 05/01/2017

IL TECNICO INCARICATO
Inq. Marco Fumarola

