

COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sull'inserimento della soluzione progettuale proposta nel contesto del costruito edilizio e nell'ambito paesaggistico circostanti.

Riferita al progetto di ampliamento dell'attività turistico-ricettiva e alberghiera denominata "Victoria Palace Hotel" a Gallipoli, da realizzarsi in variante puntuale allo strumento urbanistico.

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



Inquadramento territoriale e regime vincolistico

L'area di progetto si contraddistingue 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 presente 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 allo specifico elaborato di progetto), con particolare riferimento alle aree comprese tra il sito di progetto e la costa.

Definire compiutamente il grado di inserimento nel contesto edilizio del costruito circostante e nell'ambito paesaggistico di riferimento è un'operazione piuttosto 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.

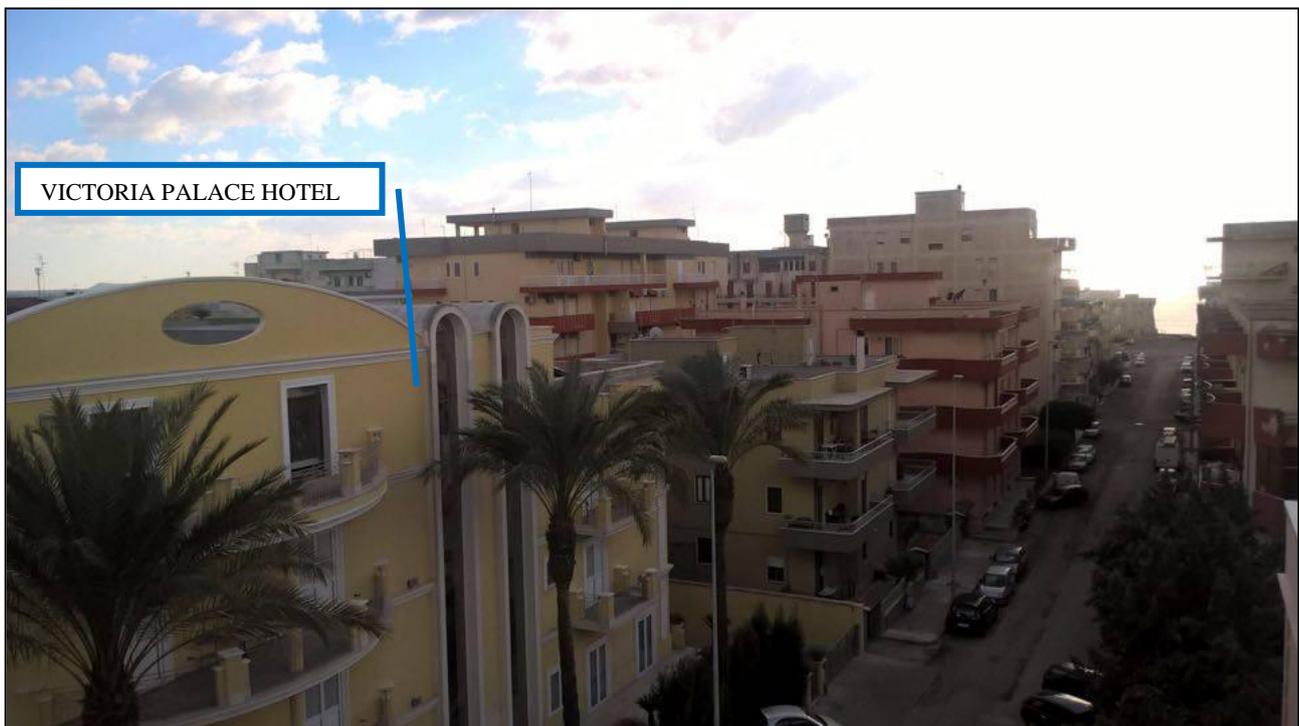
Per l'area interessata dalla proposta progettuale, **pur essendo l'intervento del tutto compatibile sia con le prescrizioni che con gli indirizzi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR** per i beni paesaggistici sopra individuati, ai sensi del comma 6 dell'art. 106 (come modificato dalla 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. 63 e 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.

Le opere in progetto non produrranno comunque 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

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 invarianti, 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)

Nessun

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.

Gallipoli, 05/01/2017

IL TECNICO INCARICATO
Inq. Marco Fumarola

