



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

COMUNE DI
CASTELLANA GROTTA (BA)



TITOLO:

Intervento edilizio di riqualificazione funzionale del manufatto rurale a trullo e annessa realizzazione di complesso turistico ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping" in agro del comune di Castellana Grotte, alla contrada "Via Monopoli"

IL TECNICO COMPILATORE
ARCH. LASTELLA FRANCO ENEA



IL COMMITTENTE

GREEN PROJECT S.R.L.
Via Giuseppe Di Vittorio 32/A
76125 Trani (BT)
C.F. / P.IVA 09132290728
REA: BA 673980 - SDI : KRRH6B9

VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A VAS

Sommario

1. PREMESSA	2
2. INTRODUZIONE	3
2.1. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'.....	5
3. PROCEDURA	6
3.1. Scopo del documento.....	6
3.2. Percorso metodologico adottato.....	7
3.2.1. Riferimenti metodologici.....	7
3.2.2. Fasi operative del percorso di valutazione individuato.....	8
4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO	8
4.1. Caratteristiche del piano o del programma, inserite nel Rapporto Preliminare tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:.....	9
4.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:.....	9
5. SOGGETTI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	10
6. CARATTERISTICHE DEL PIANO	11
6.1. In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.....	11
<i>Fognature: Rete di scarico e recupero delle acque</i>	19
6.2. In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.....	23
6.3. La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.....	27
6.4. Problemi ambientali pertinenti al piano.....	30
6.5. La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.....	30
7. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI IN RAPPORTO ALLE COMPONENTI AMBIENTALI ED ALLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DAL PIANO	30
7.1. Aria.....	31
7.2. Suolo, sottosuolo e ambiente idrico.....	33
7.3. Paesaggio.....	34
7.4. Natura e biodiversità - Habitat.....	36
7.5. Rumore.....	37
7.6. Rifiuti.....	38
7.7. Assetto demografico e socioeconomico.....	40
8. SINTESI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI	41
9. CONCLUSIONI	44
9.1. Conclusioni sulla verifica di assoggettabilità alla VAS del piano.....	45

1. PREMESSA

Il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS (Screening Ambientale) relativo al progetto/variante urbanistica per l'intervento edilizio di riqualificazione funzionale del manufatto rurale a trullo e annessa realizzazione di complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping", da localizzarsi in agro del Comune di Castellana Grotte (BA), alla contrada "Via Monopoli".

I suoli interessati dall'intervento, aventi una superficie complessiva di mq 5.308, sono censiti al catasto terreni e fabbricati al Foglio di mappa 6, particelle 102 e 501 sub. 1.

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il D.Lgs 4/2008 (correttivo al D.Lgs 152/2006), ne demanda alla regione la regolamentazione, mentre a livello regionale restano vigenti le norme antecedenti il suddetto decreto, che ne anticipano sostanzialmente i contenuti, specificando gli aspetti procedurali.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare il piano/progetto a procedura VAS, ossia quella procedura che valuta a 360°[1] quali sono le ripercussioni che il Piano/programma/intervento può avere sull'ambiente a breve e lungo termine (art. 2 comma i L.R. 44/2012) [2].

Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica e i criteri – nell'Allegato I - per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi [3].

Nel caso in esame, coerentemente con quanto alla L.R. 12 febbraio 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)", nonché al Regolamento Regionale 18/2013 di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44, concernente piani e programmi urbanistici comunali, l'Autorità Procedente è il Comune di

Castellana Grotte (BA), mentre l'Autorità Competente è la Città Metropolitana di Bari - Servizio VAS (ovvero la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia, a seconda delle specifiche deleghe istruttorie vigenti).

Il soggetto proponente del progetto in esame è la società GREEN PROJECT S.R.L., con sede legale a Trani (BT) alla via Giuseppe Di Vittorio n. 32/A (P.IVA 09132290728), in persona del suo amministratore e rappresentante legale pro tempore Sig. Gianfranco Travisani, avente la piena disponibilità giuridica dei suoli in virtù di regolare contratto di comodato d'uso registrato stipulato con i proprietari privati dell'area, così come compiutamente dettagliato negli elaborati grafici e cartografici allegati alla documentazione tecnica.

[1^]: Art.12 D.Lgs.152/2006 verifica di assoggettabilità (Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 3, D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4).

[2^]: L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

[3^]: Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

2. INTRODUZIONE

La Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/06 e s.m.i., tra le fattispecie in esso previste, si applica ai piani ed ai programmi, di cui all'articolo 6, comma 3, dello stesso decreto che comportino l'uso di piccole aree a livello locale o per le modifiche minori dei medesimi piani e programmi.

La Regione Puglia si è dotata di una legge in materia di VAS, adeguando l'ordinamento regionale alle disposizioni della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 con riferimento alle procedure di VAS. Si tratta della **legge regionale 14 dicembre 2012, n.44 -Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica**" (pubblicata nel B.U.R. Puglia 18 dicembre 2012, n. 183), successivamente integrata e modificata dalla L.R. 12/02/2014, n. 4 (pubblicata nel B.U.R. Puglia 17 febbraio 2014, n. 21) e del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18 -Regolamento di attuazione della L.R. 44/2012, concernente piani e programmi urbanistici comunali" (pubblicato nel B.U.R. Puglia 15 ottobre 2013, n. 134). Infine la Legge Regionale 7

novembre 2022, n. 26 (*–Organizzazione e modalità di esercizio delle funzioni amministrative in materia di valutazioni e autorizzazioni ambientali*) che rappresenta l'integrazione normativa più recente e significativa, avendo provveduto a riorganizzare l'assetto delle competenze e le modalità procedurali per garantire una maggiore efficienza e trasparenza nelle istruttorie ambientali a livello regionale. Secondo la normativa regionale (art. 4 del R.R. 18/2013) sono sottoposti a VAS:

- a) Piani urbanistici generali, formati ai sensi della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio);
- b) Piani urbanistici comunali di riqualificazione che interessano superfici superiori a 40 ettari, oppure superiori a 20 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale);
- c) Piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici superiori a 20 ettari, oppure superiori a 10 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale);
- d) Modifiche di piani urbanistici comunali che non possono essere considerate minori ai sensi di quanto disposto all'articolo 5;
- e) Piani urbanistici comunali soggetti alla Valutazione d'Incidenza – livello II *–Valutazione Appropriata*", ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente;
- f) Piani urbanistici comunali, in esito alla verifica di assoggettabilità (anche semplificata) prevista agli articoli 5 e 6, laddove l'Autorità Competente disponga in tal senso.

Sono invece sottoposti a **Verifica di Assoggettabilità** (art. 6 del R.R. 18/2013):

- a) Strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS, qualora non comportino variante ma lo strumento sovraordinato in sede di VAS non abbia dettato tutti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;
- b) Strumenti attuativi che interessano aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici comunali generali già sottoposte a VAS o a verifica;
- c) Modifiche minori di piani urbanistici comunali che siano già stati sottoposti a VAS oppure a verifica di assoggettabilità a VAS;
- d) Modifiche obbligatorie ai piani urbanistici comunali volte all'adeguamento a disposizioni normative o a piani e programmi sovraordinati, finalizzati alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;
- e) Strumenti attuativi di Piani Regolatori Generali e Programmi di Fabbricazione vigenti, le cui caratteristiche coincidano con quelle dei piani urbanistici comunali a condizione che siano elaborati coerentemente con i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi, emanati con D.G.R. 2753/2010;

f) Piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di opere, i cui procedimenti di approvazione prevedano il ricorso alla conferenza di servizi, ad esclusione dei casi di procedure coordinate o comuni di VIA dei progetti e di VAS dei piani e programmi, disciplinate al c. 5, art. 17 della legge VAS.

Il progetto di riqualificazione e realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in modalità "Glamping" a Castellana Grotte risulta soggetto a procedimento **verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**. Ai sensi del quadro normativo della Regione Puglia (in particolare il Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18), gli strumenti attuativi di piani urbanistici comunali devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS, specialmente quando: Il piano sovraordinato (il PUG - Piano Urbanistico Generale) non è ancora stato approvato con una propria VAS, o lo strumento sovraordinato non ha già dettato in modo esaustivo tutti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale specifiche per la trasformazione prevista. Poiché nel comune di Castellana Grotte non è ancora operativo un PUG corredato da VAS, ma un P.R.G. adeguato al PPTR Puglia, ogni intervento di trasformazione territoriale che assume i caratteri di un piano attuativo deve passare attraverso il "filtro" della verifica ambientale per garantire che le trasformazioni proposte siano sostenibili.

2.1. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La verifica di assoggettabilità è la procedura finalizzata a stabilire, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., se un piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente, richiedendo pertanto una valutazione ambientale più approfondita.

Per l'intervento in oggetto, consistente in un progetto di riqualificazione e realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in modalità "Glamping" nel Comune di Castellana Grotte, la disciplina di riferimento è costituita dal D.Lgs. 152/2006, dalla L.R. Puglia n. 44/2012 e, in particolare, dal Regolamento Regionale Puglia n. 18/2013.

Premesso che l'intervento non ricade nelle fattispecie soggette a V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale), si rileva che esso si configura come istanza di variante allo strumento urbanistico vigente, direttamente ed esclusivamente funzionale alla realizzazione del progetto edilizio proposto.

In tale contesto, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. f) del R.R. 18/2013, **l'intervento è assoggettato a Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. semplificata**. La citata norma dispone infatti che siano sottoposti a tale procedura semplificata:

...i piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di opere, i cui procedimenti di approvazione prevedano il ricorso alla conferenza di servizi [...] ivi inclusi i procedimenti per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali mediante il modulo procedimentale dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)..."

La procedura si conclude con un provvedimento di verifica, obbligatorio e vincolante ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. n) del D.Lgs. 152/2006, con il quale l'Autorità Competente decreta l'esclusione o l'assoggettamento del piano alla procedura di V.A.S. ordinaria, definendo – ove necessario – le eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti.

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare è stato dunque redatto in conformità a tale iter, fornendo gli elementi conoscitivi necessari per consentire all'Autorità Competente di verificare l'insussistenza di impatti ambientali negativi significativi, anche in ragione della natura ecosostenibile e reversibile delle strutture "Glamping" previste.

3. PROCEDURA

3.1. Scopo del documento

Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie e utili per la decisione di corredare o meno lo Studio della valutazione ambientale. Queste informazioni riguardano le caratteristiche dello Studio, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione sulle aree potenzialmente coinvolte da esso.

Riferimenti normativi

La stesura del presente elaborato è stata condotta in conformità al quadro normativo vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolare riferimento alla normativa comunitaria, nazionale e regionale. Nello specifico:

- **Direttiva 2001/42/CE – Allegato II**, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente

- **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152** (-Norme in materia ambientale"), Parte Seconda, e s.m.i., che costituisce il testo unico di riferimento per le procedure di VAS, VIA;
- **D. Lgs 16 gennaio 2008 n.4** correttivo del D.Lgs 3 aprile 2006 n.152– Allegati I e VI;
- **D.G.R. 13 giugno 2008 n.981** – Approvazione Circolare n.1/2008 - -Norme esplicative sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) dopo l'entrata in vigore del Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 correttivo della Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152".

Normativa Regionale (Puglia):

- **Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44** (-Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica"), e successive integrazioni e modifiche (L.R. 4/2014);
- **Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18** (-Regolamento di attuazione della L.R. 44/2012, concernente piani e programmi urbanistici comunali");
- **Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 26** (-Organizzazione e modalità di esercizio delle funzioni amministrative in materia di valutazioni e autorizzazioni ambientali"), che ha ridefinito il riassetto delle competenze e le procedure istruttorie regionali;
- **D.G.R. 13 giugno 2008, n. 981** (approvazione della Circolare n. 1/2008), tuttora valida per gli aspetti procedurali non superati dalle successive riforme regionali.

Pianificazione e Tutela (PPTR):

- **D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** (-Codice dei beni culturali e del paesaggio");
- **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)** della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 e s.m.i., ai fini della coerenza e compatibilità paesaggistica degli interventi in ambito rurale.

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione, si è fatto riferimento alle principali linee guida in materia di VAS emerse a livello regionale, nazionale ed internazionale, sia precedenti all'approvazione della Direttiva CE/42/2001, sia successive.

3.2. Percorso metodologico adottato

3.2.1. Riferimenti metodologici

Il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di riqualificazione e realizzazione di un complesso turistico-ricettivo a Castellana Grotte in zona E nel P.R.G. è effettuato secondo l'art. 12 del D.Lgs 4/2008, in conformità alla disciplina regionale definita dalla L.R. 14 dicembre 2012, n. 44 e dal relativo Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18. Il procedimento si

attiene altresì al quadro delle competenze e alle modalità di esercizio delle funzioni amministrative stabilite dalla L.R. 7 novembre 2022, n. 26..

3.2.2. Fasi operative del percorso di valutazione individuato

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. si articola secondo le seguenti fasi, in conformità agli artt. 5 e 6 del R.R. Puglia n. 18/2013 e alle procedure telematiche regionali:

Fase 1 – predisposizione e pubblicazione del documento:

1. Elaborazione del Documento di Sintesi (ovvero il presente Rapporto Ambientale Preliminare), contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, in riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva 42/2001/CEE e Allegato I al D. Lgs 4/2008.
2. Messa a disposizione del Documento di sintesi e deposito dello stesso, dopo l'adozione dello Studio in Consiglio Comunale, presso la segreteria del Comune per trenta giorni affinché chiunque possa prenderne visione e proporre, nei successivi trenta giorni, osservazioni al Piano e al Documento.
3. Individuazione, in collaborazione con l'autorità competente, dei soggetti competenti in materia ambientale.
4. Trasmissione a questi del Rapporto Ambientale Preliminare per acquisirne i rispettivi pareri, che devono pervenire all'autorità competente e procedente entro 30 gg.

Fase 2 – valutazione di assoggettabilità:

5. Sulla base del Rapporto Ambientale Preliminare e delle osservazioni pervenute, l'autorità competente verifica se lo Studio può avere degli impatti significativi sull'ambiente.
6. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei pareri pervenuti, entro 90 gg. emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità dello Studio includendolo o escludendolo dalla procedura V.A.S., e se necessario ne definisce delle prescrizioni.

4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

Il presente *Rapporto Ambientale Preliminare* (chiamato *documento di sintesi ai sensi della normativa regionale*) è redatto in riferimento a quanto richiesto dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 e

comprende una descrizione del piano in grado di riportare le informazioni ed i dati necessari a far comprendere gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dell'attuazione del piano. I contenuti sono sviluppati secondo i criteri stabiliti all'Allegato I al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e di seguito indicati, in coerenza con le prescrizioni dettate dalla L.R. Puglia n. 44/2012 e dal Regolamento Regionale n. 18/2013, integrati dalle disposizioni di riassetto organizzativo di cui alla L.R. n. 26/2022.

4.1. Caratteristiche del piano o del programma, inserite nel Rapporto Preliminare tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del progetto per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

4.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - 1) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - 2) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Oltre ai criteri sopra indicati, l'elaborato integra le linee guida dettate dalla Regione Puglia, con specifico riferimento ai criteri di sostenibilità, qualità architettonica e localizzazione degli insediamenti in ambito agricolo, conformemente alla D.G.R. n. 2753/2010 e ai vigenti indirizzi del PPTR regionale.

Alla verifica di assoggettabilità a VAS vengono allegati tutti gli elaborati di seguito elencati:

- RELAZIONE TECNICA;
- AR01_INQUADRAMENTO E DISTANZE;
- AR03_TRULLO RECEPTION;
- AR04_RISTORANTE;
- AR05_SPA;
- AR06_UNITA' TIPO BILOCALE;
- AR07_UNITA' TIPO TRILOCALE;
- PA_Relazione_PAESAGGISTICA;
- PA00_STRALCI_PPTR;
- PA01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- PA02_SIMULAZIONI;
- PA04_4.4.6_SCHEDA CONOSCITIVA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE_PROGETTO.

5. SOGGETTI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 44/2012 così come modificato dalla L.R. 12 febbraio 2014, n. 4, e in base alle recenti riorganizzazioni della L.R. 26/2022 che prevede che «ai Comuni è delegato l'esercizio [...] delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 8 per i piani o programmi approvati in via definitiva dai Comuni»; considerato quanto deriva dalle disposizioni di cui all'art. 34, comma 4 e comma 5, del D. Lgs. n. 267/2000 in materia di Accordi di Programma, per cui l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale è determinata da apposito Decreto del Presidente della Regione Puglia, i Soggetti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità sono individuati come segue:

PROPONENTE	società FAR Costruzioni S.R.L.
Autorità COMPETENTE	Regione Puglia – Servizio Programmazione, politiche energetiche, VIA e VAS Ufficio VAS
Autorità PROCEDENTE	Comune di Castellana Grotte (BA)

Elenco dei Soggetti competenti in materia ambientale

Si riporta qui di seguito l'elenco puramente indicativo – e non esaustivo - dei soggetti che saranno coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. . Detto elenco è redatto a partire dall'Appendice II all'Allegato A del Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), e aggiornato in funzione della vigente riorganizzazione amministrativa regionale (L.R. 26/2022) ed è da considerarsi una proposta orientativa suscettibile di integrazioni/modifiche da parte dell'Autorità Competente.

Ente/Istituzione
ASL - Azienda Sanitaria Locale - Dipartimento di Prevenzione
Autorità di Bacino della Puglia
Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Puglia (ARPA)
Provincia di Bari (o Città Metropolitana)
Consorzi di Bonifica territorialmente competenti

6. CARATTERISTICHE DEL PIANO

6.1. In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il Piano definisce univocamente il quadro di riferimento per la riqualificazione funzionale del manufatto rurale a trullo esistente e per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping". Il piano disciplina la natura degli interventi, le dimensioni dei manufatti, le condizioni operative e le modalità di gestione delle risorse naturali ed energetiche.

In merito alla localizzazione ed ai contenuti urbanistici.

L'area di intervento, sita in agro di Castellana Grotte (Contrada "Via Monopoli"), è identificata al Catasto Terreni al Foglio 6, particelle 102 e 501 sub. 1, per una superficie complessiva di 5.308 mq. La destinazione urbanistica, definita dal P.R.G. vigente e adeguato al P.P.T.R., è

prevalentemente agricola (Zona E1 – Zone agricole normali), con la presenza di tutele paesaggistiche e storico-culturali (UCP Paesaggi rurali di tipo 1 e UCP beni diffusi).

Il contesto territoriale appartiene al comprensorio della Murgia dei Trulli, caratterizzato da una morfologia carsica pianeggiante e da un paesaggio agrario storicamente consolidato. L'accesso al lotto avviene dalla Strada Provinciale 237 Contrada "Via Monopoli", che garantisce la connessione con i principali flussi turistici dell'area sud-est di Bari. Il resto della viabilità esterna di accesso è definita con strade pubbliche asfaltate. Il lotto d'intervento, di forma riconducibile ad due rettangoli uniti, ha una superficie di 5.308,00 mq e risulta essere recintato con cordolo in c.a. e sovrastante paletti in ferro di delimitazione.

Ubicazione e natura: l'intervento valorizza il trullo esistente (particella 501) attraverso un recupero conservativo, affiancandovi moduli glamping a basso impatto volumetrico e reversibili, privi di alterazioni permanenti del suolo.

Dimensioni e condizioni operative: la struttura è concepita come "full electric" e autosufficiente (impianti a pompa di calore, assenza di gas, fotovoltaico su tettoie di parcheggio), garantendo un inserimento armonico nel contesto rurale.

Ripartizione delle risorse: Il piano privilegia il mantenimento dell'elevata permeabilità del suolo, evitando impermeabilizzazioni e preservando il reticolo idrografico superficiale. La vegetazione esistente (uliveto) è conservata e integrata con essenze autoctone, assicurando la mitigazione visiva dell'insediamento.



Inquadramento su base ortofoto 2023 (fonte SIT Puglia)



Ortofoto – area d'intervento

In merito alla situazione geo-idro-morfologica e vegetazionale

L'area oggetto di intervento, situata in agro di Castellana Grotte (Contrada "Via Monopoli"), si inserisce nel contesto **geomorfologico** dell'altopiano carsico delle Murge, caratterizzato da processi di dissoluzione superficiale e profonda. Il sito, posto a quote comprese tra 290 e 330 m s.l.m., presenta una morfologia sostanzialmente pianeggiante, con micro-rilievi poco accentuati e fenomeni carsici diffusi che ne influenzano la stabilità superficiale. La litologia è dominata da rocce carbonatiche del Cretaceo superiore (Calcere di Altamura), che conferiscono al terreno un'elevata suscettibilità alla carsificazione; la rete idrografica superficiale è assente, poiché le acque meteoriche filtrano profondamente nei calcari attraverso fratture e cavità naturali.

Sotto il profilo **vegetazionale**, il suolo mantiene un elevato grado di naturalità e permeabilità, non risultando interessato da urbanizzazioni invasive o infrastrutture incongruenti. La copertura vegetale attuale è costituita prevalentemente da coltivazioni orticole e da un modesto numero di alberi di ulivo. Non sono presenti elementi arborei monumentali o sistemi vegetazionali di pregio che possano risultare compromessi dal progetto di riqualificazione.

In tale contesto, il Piano prevede la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in modalità "Glamping" basato su principi di minima trasformazione e alta reversibilità. Il progetto non altera la morfologia naturale dei luoghi, preservando l'assetto pianeggiante e garantendo il mantenimento dell'elevata permeabilità del suolo. Gli interventi di edificazione sono limitati alla riqualificazione conservativa del trullo esistente e alla posa di unità abitative prefabbricate (in legno e a secco), prive di fondazioni invasive.

Le aree libere, non occupate dai moduli ricettivi e dai percorsi, saranno destinate a verde e mantenute coerenti con il paesaggio agrario circostante. L'uso di essenze autoctone e la conservazione degli ulivi esistenti, insieme alla realizzazione di una recinzione in pietra a secco in sostituzione di quella esistente in calcestruzzo, rappresentano un elemento di valorizzazione ecocompatibile. Tale approccio garantisce l'assenza di impermeabilizzazione significativa e protegge l'equilibrio idrogeologico dell'area, evitando opere che potrebbero interferire con il delicato sistema di drenaggio naturale del plateau murgiano

Il Piano in oggetto la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo caratterizzato da un'elevata integrazione ambientale, basato sulla riqualificazione funzionale del manufatto rurale a trullo esistente e sulla realizzazione di unità ricettive in legno, concepite come volumi di modesta entità a sviluppo orizzontale. La distribuzione dei nuovi volumi è stata studiata per

adattarsi armoniosamente alla morfologia pianeggiante del plateau carsico, garantendo un'ottima capacità di assorbimento visuale e il rispetto del paesaggio agrario storico.

L'intervento ricade in Zona Agricola normale – E1 ed è pienamente compatibile con quanto previsto nelle N.T.A. di cui all'Art. 37 del vigente P.R.G. del Comune di Castellana Grotte in quanto non configura un processo di urbanizzazione del territorio agricolo, né determina consumo irreversibile di suolo.

L'area si caratterizza per l'assenza di una rete idrografica superficiale stabile. In particolare, l'assenza di corsi d'acqua: Il sito è privo di corsi d'acqua superficiali stabili. La rete idrografica è definita come "internamente drenante", tipica dell'altopiano murgiano. Le acque meteoriche non scorrono in superficie ma infiltrano profondamente nel substrato roccioso calcareo. Questo fenomeno è dovuto all'intensa attività carsica (superficiale e profonda) che caratterizza la zona, che porta le acque a riemergere solo in punti distanti dall'area di intervento.

Il progetto è stato concepito per preservare l'elevato grado di permeabilità del suolo. Non sono previste impermeabilizzazioni invasive né opere di fondazione profonde che potrebbero interferire con il naturale drenaggio delle acque nel sottosuolo carsico. L'uso di pavimentazioni drenanti (brecciolino bianco) mira proprio a mantenere inalterato questo equilibrio idrogeologico.

La situazione urbanistico - edilizia in adiacenza dell'area interessata

L'area oggetto d'intervento è situata in agro del Comune di Castellana Grotte, in contrada "Via Monopoli", a circa tre chilometri a nord-est dal centro abitato. Il lotto, censito al Catasto Terreni al Foglio 6 (particelle 102 e 501 sub. 1), si inserisce in un contesto territoriale periferico connotato da una forte identità rurale, dove la struttura del paesaggio è definita da colture agricole tradizionali e da una morfologia pianeggiante tipica dell'altopiano carsico murgiano. Sotto il profilo urbanistico, il vigente Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), classifica l'area in Zona E1 (Zone agricole normali). La proprietà è soggetta a specifiche tutele paesaggistiche e storico-culturali, essendo integralmente ricompresa tra i "Paesaggi rurali di tipo 1" (componenti storico-culturali del PPTR). Il contesto è caratterizzato dalla presenza diffusa di elementi identitari del paesaggio agrario pugliese, tra cui muretti a secco e manufatti rurali storici — rappresentati nello specifico dal trullo insistente sulla particella 501 — che testimoniano la vocazione storica del territorio. L'ambito in cui ricade l'intervento è privo di urbanizzazioni invasive o infrastrutture incongrue; il suolo mantiene un elevato grado di naturalità e permeabilità, caratteristica fondamentale per la conservazione dell'equilibrio idrogeologico carsico. In sintesi, il contesto edilizio adiacente riflette un uso del suolo coerente con la conservazione del paesaggio agrario. L'intervento di riqualificazione

L'intervento è abilitato dal ricorso alla **ZES Unica del Mezzogiorno** (ai sensi della D.G.R. n. 396/2024), che consente l'insediamento in deroga al P.R.G. vigente del Comune di Castellana Grotte e definisce la natura delle attività ammissibili, circoscritte al recupero del trullo esistente e alla realizzazione del complesso "Glamping".

Il piano definisce le condizioni operative vincolanti per l'esercizio dell'attività, in particolare per quanto riguarda la gestione delle risorse idriche e le infrastrutture. In ottemperanza alle normative ambientali, il piano include la Scheda A2 per gli scarichi di acque reflue non in pubblica fognatura, garantendo la corretta gestione del ciclo idrico e la tutela dell'idrogeologia locale. È stata inoltrata apposita richiesta di parere per la realizzazione di opere e/o impianti da eseguirsi nella fascia di rispetto stradale, ai sensi degli artt. 16 e 17 del Codice della Strada, all'esterno della delimitazione del centro abitato. Tale istanza assicura che le opere di accesso e sistemazione siano coerenti con gli standard di sicurezza stradale e non interferiscano con la pubblica viabilità. Il piano stabilisce un limite operativo preciso tramite i parametri tecnici di progetto (volume di 2.394,69 mc e superficie coperta di 1.420,63 mq), garantendo che l'insediamento non ecceda la capacità di carico dell'agro-ecosistema. Attraverso il rispetto delle distanze dai confini e l'integrazione con le reti esistenti, il piano assicura un equilibrio sostenibile tra la necessità di sviluppo ricettivo e la tutela del territorio rurale, impedendo trasformazioni irreversibili e mantenendo la piena compatibilità con gli strumenti urbanistici sovraordinati. (tav. AR01_INQUADRAMENTO E DISTANZE)

Quadro riassuntivo dei parametri (D.G.R. 2581/2011)

In conformità a quanto previsto dal paragrafo 4 degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010" (D.G.R. 2581/2011), si riporta di seguito il quadro riassuntivo dei parametri urbanistico-edilizi:

PARAMETRO URBANISTICO	UNITA'	ESISTENTI	DI PROGETTO
Area di intervento	mq	5.308	5.308
Volume edificabile	mc	0	2.394,69
Superficie territoriale	mq	5.308	5.308
Superficie coperta	mq	19	1.401,63
Rapporto di copertura	%	0,004%	73%
Parcheggi (L. 122/89)	mq	0	341,52

Altezza massima	m	0	4,38
Distanza dai confini	m	0	5,00
Distanza dagli edifici	m	0	10,00

Dotazione urbanistica primaria

L'area risulta servita dalle seguenti infrastrutture essenziali, funzionali all'esercizio dell'attività:

INFRASTUTTURA	STATO
Viabilità pubblica	Presente
Rete elettrica	Presente
Rete idrica	Presente

Il piano, attraverso tale ripartizione delle risorse e dei parametri, assicura un equilibrio sostenibile tra la capacità di carico del territorio e lo sviluppo dell'attività produttiva proposta.

In merito alla sistemazione urbanistica e ai parametri edilizi

Il progetto propone una riqualificazione funzionale dell'area che consente una gestione razionale e sostenibile della Zona E1, armonizzando l'intervento con le direttive del P.R.G. vigente e le prescrizioni del P.P.T.R. Il piano mira a trasformare l'area in un complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping", mantenendo un equilibrio ottimale tra il costruito e la matrice agricola.

L'intervento è caratterizzato da uno sviluppo orizzontale, con volumi di modesta entità e altezze contenute (un solo piano fuori terra), garantendo una perfetta integrazione nel paesaggio rurale. La scelta dei materiali, come il legno e l'uso di tecnologie di bioedilizia, risponde a elevati standard qualitativi e di sostenibilità, rispettando le disposizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. In linea con l'obiettivo di conservazione del suolo, il progetto prevede una prevalenza di spazi liberi rispetto alle superfici coperte, garantendo distacchi ampi che favoriscono l'insolazione e la ventilazione naturale. Le unità edilizie, pur non essendo assimilate a

insediamenti produttivi standard, presentano una flessibilità organizzativa volta a valorizzare il patrimonio esistente, in particolare attraverso il recupero conservativo del manufatto a trullo.

La progettazione degli spazi esterni è stata curata nei minimi dettagli per ridurre l'impatto antropico; le aree non edificate sono destinate a verde pertinenziale e alberato, con l'impiego di essenze autoctone della macchia mediterranea che svolgono una funzione di mitigazione visiva rispetto alla viabilità esterna. Il progetto punta alla massima permeabilità del suolo: le pavimentazioni di percorsi e aree di sosta sono realizzate in brecciolino bianco drenante, in piena coerenza con la tradizione locale, evitando interventi invasivi di impermeabilizzazione. Gli impianti tecnologici (pompe di calore elettriche, solare termico e fotovoltaico posizionato su strutture removibili) sono integrati nel progetto con l'obiettivo di conseguire standard Near Zero Energy Building (NZEB), minimizzando il fabbisogno energetico e l'impatto visivo, poiché occultati dalle sistemazioni a verde.

L'intera configurazione urbanistica è pensata per garantire una gestione attiva del territorio agricolo, prevenendo fenomeni di degrado e promuovendo un'offerta turistica di alto profilo, autentica e rispettosa dei vincoli paesaggistici e ambientali, in linea con gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio rurale espressi nelle NTA del P.P.T.R.

In merito alle urbanizzazioni primarie.

Le opere di urbanizzazioni primarie sono state previste in maniera puntuale e verranno realizzate a completamento delle reti esistenti. Oltre alla sistemazione della viabilità, alla realizzazione di parcheggi e alla sistemazione dell'area a verde, a servizio del lotto in oggetto è prevista dunque l'esecuzione interrata delle seguenti reti: elettrica, pubblica di illuminazione, idrica, fognante, telefonica. In conformità con quanto previsto dalla normativa vigente e in linea con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), in particolare per quanto riguarda la gestione sostenibile delle risorse idriche in ambiti agricoli, tali opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità alle seguenti prescrizioni e caratteristiche tecniche:

Fognature: Rete di scarico e recupero delle acque

L'intervento prevede un sistema di gestione delle acque reflue improntato a criteri di massima sostenibilità ed ecosostenibilità, evitando impatti negativi sul suolo e sul sottosuolo. La progettazione impiantistica si avvale di una soluzione duale: l'allaccio alle reti tecnologiche esistenti, ove possibile, o l'implementazione di soluzioni "off-grid" per garantire l'autosufficienza e l'integrazione paesaggistica. Nello specifico, per il trattamento dei reflui è previsto l'impiego di sistemi di affinamento tramite tecniche di fitodepurazione e/o lagunaggio, soluzioni che

permettono un'elevata qualità depurativa con bassissimo impatto visivo, coerentemente con le direttive del PPTR che ammettono tali sistemi proprio in funzione della loro capacità di non alterare la struttura edilizia e il valore paesaggistico dei luoghi. Le acque reflue provenienti dai servizi igienici dei moduli "Glamping" e del nucleo rurale vengono convogliate verso un sistema di trattamento primario (imhoff o sistemi equivalenti autorizzati) o, laddove compatibile con le normative locali e la natura temporanea delle strutture, allacciate alla pubblica fognatura. Il sistema di smaltimento dei reflui è stato concepito in totale conformità con il D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale) e le disposizioni regionali in materia di tutela delle acque. In ottica di economia circolare e gestione attiva del territorio rurale, il progetto contempla la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei manufatti. Tali acque, opportunamente filtrate e stoccate in cisterne interrato o contenitori di arredo rurale integrati nel paesaggio, saranno destinate all'irrigazione delle aree a verde pertinenziale e alla manutenzione degli spazi esterni, riducendo drasticamente il prelievo di acqua potabile per scopi non civili.

Rete idrica

In coerenza con gli obiettivi di ecosostenibilità e tutela del territorio definiti negli elaborati di progetto, la rete idrica a servizio del complesso turistico-ricettivo è stata progettata privilegiando l'efficienza nell'utilizzo della risorsa idrica e la minimizzazione dell'impatto ambientale sulle componenti del suolo e del sottosuolo. L'intervento si inserisce in un contesto rurale caratterizzato da valori paesaggistici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e dal PPTR, pertanto le soluzioni impiantistiche adottate garantiscono la piena compatibilità con tali vincoli. La dotazione idrica del complesso, destinata al soddisfacimento del fabbisogno dei moduli abitativi e del manufatto rurale a trullo, è garantita dal collegamento alla rete idrica pubblica (AQP), ove presente, o in alternativa tramite sistemi di approvvigionamento conformi alla normativa vigente, dimensionati per garantire standard qualitativi e di pressione ottimali. Per ridurre il consumo di risorsa idrica, il progetto prevede l'installazione di dispositivi di erogazione a basso flusso (riduttori di portata) presso tutti i punti di utilizzo, promuovendo un uso consapevole della risorsa da parte degli utenti. Tutte le componenti tecniche della rete idrica e di scarico (pozzetti di ispezione, terminali, ecc.) sono collocate in modo da risultare non visibili o opportunamente schermate dalla vegetazione locale, mantenendo inalterata la morfologia del terreno e rispettando le visuali panoramiche caratteristiche del contesto rurale di Castellana Grotte. L'intervento non introduce elementi di urbanizzazione incongrui, mantenendo l'integrità dei caratteri storico-identitari del sito.

Rete elettrica, per l'illuminazione, per la climatizzazione, per le telecomunicazioni

L'intervento si fonda su un modello di sviluppo sostenibile che prevede l'adozione di soluzioni impiantistiche avanzate e un approccio "full electric".

Il complesso è progettato per essere quasi autosufficiente dal punto di vista energetico, eliminando la dipendenza da fonti fossili. La rete elettrica interna è concepita secondo i seguenti principi:

1. **modello Full Electric:** l'intero impianto è alimentato esclusivamente da energia elettrica, **senza alcun utilizzo di gas metano o altri combustibili**. In particolare sono previsti:
 - impianti di climatizzazione a pompa di calore elettrica ad alta efficienza;
 - produzione di acqua calda sanitaria tramite sistemi elettrici integrati;
 - impianti a bassa temperatura per il massimo rendimento energetico.

Tutte le unità e i servizi comuni saranno dotati di sistemi di Building Automation, tutte le unità e i servizi comuni sono dotati di sistemi di automazione intelligente, finalizzati a:

- monitorare e ottimizzare i consumi energetici;
- gestire illuminazione, climatizzazione e sicurezza;
- ridurre sprechi e migliorare il comfort degli ospiti.

2. **Produzione da Fonti Rinnovabili:** è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico posizionato sulle tettoie della zona parcheggio. Questa soluzione consente di integrare la produzione di energia pulita senza occupare suolo agricolo né alterare l'impatto visivo del paesaggio, inoltre consente la riduzione delle emissioni di CO₂ e il contenimento dei costi di gestione;

3. **Tecnologie ad alta efficienza:** la rete supporta impianti di climatizzazione a pompa di calore elettrica ad alta efficienza, sistemi elettrici integrati per la produzione di acqua calda sanitaria e impianti a bassa temperatura per massimizzare il rendimento energetico.

La gestione delle reti di illuminazione e telecomunicazioni è integrata nell'architettura impiantistica del sito:

l'illuminazione (sia interna che esterna) è gestita attraverso i sistemi di "Building Automation" citati, che permettono di controllare i flussi luminosi in base all'effettiva necessità, riducendo gli sprechi e migliorando il comfort degli ospiti. La progettazione evita l'introduzione di elementi di urbanizzazione incongrui o infrastrutture invasive, mantenendo il rispetto delle visuali panoramiche.

Pur non essendo dettagliata una specifica rete di telecomunicazioni, il progetto prevede la piena autonomia funzionale delle unità abitative ("Glamping"), le quali, in quanto moduli autonomi, integrano i servizi necessari per garantire la qualità del soggiorno turistico in linea con gli elevati standard richiesti dal settore.

In merito alla salvaguardia di risorse naturali

L'area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza di esemplari di ulivo, elementi costitutivi e identitari del paesaggio agrario locale. La progettazione ha posto come priorità assoluta la tutela di tale patrimonio vegetazionale, limitando le operazioni di rimozione ai soli casi in cui queste risultino strettamente necessarie, non essendo tecnicamente possibile garantire la conservazione in sito degli esemplari in corrispondenza delle aree interessate dalle opere fondazionali e dalle infrastrutture indispensabili alla realizzazione del progetto.

Per quanto riguarda gli altri esemplari presenti sull'area di intervento, la strategia progettuale prevede l'espianto e il successivo reimpianto all'interno della medesima area. Tali operazioni saranno eseguite nel rigoroso rispetto delle tecniche agronomiche più appropriate per garantirne l'attecchimento e la continuità vegetativa. Tale approccio assicura la conservazione del patrimonio arboreo esistente e la salvaguardia della leggibilità storica del paesaggio rurale. Nel suo complesso, l'intervento non determina un impoverimento del sistema paesaggistico, bensì si configura come un'operazione di riordino e valorizzazione, finalizzata a mantenere il carattere agricolo del sito e a integrare armoniosamente gli ulivi nel nuovo assetto funzionale. Il progetto prevede un'attenta integrazione del complesso nel contesto ambientale circostante attraverso una specifica pianificazione del verde. Il disegno delle aree destinate a verde attrezzato si armonizza con l'andamento del lotto, prevedendo ampie aiuole in corrispondenza delle zone destinate a parcheggio e la messa a dimora di essenze tipiche del territorio, coerenti con la flora locale.

La realizzazione delle aree a verde seguirà rigorosi standard tecnici:

- preparazione del suolo. È previsto l'apporto di terreno agrario vagliato, privo di materiali incongrui (pietre, radici, cotico erboso), che verrà livellato accuratamente per prevenire avvallamenti e conseguenti ristagni idrici.
- sostenibilità idrica: In conformità con quanto prescritto dalla L.R. n. 13/2008 (art. 5, comma 2), il progetto contempla il recupero e l'utilizzo delle acque piovane provenienti dalle superfici impermeabili, finalizzato all'irrigazione delle aree a verde, promuovendo un uso razionale e sostenibile della risorsa idrica.

Tutto il complesso sarà ben inserito nel contesto ambientale della zona e saranno realizzate aree pavimentate “**decking**” o con ghiaia stabilizzata per la sosta e per i viali, permettendo al suolo sottostante di “respirare”, lascia intatta la permeabilità e può essere rimossa senza lasciare traccia e verranno piantati alberi di vario genere.

Il disegno delle aree destinate a verde pubblico si adatta all'andamento dell'intero comparto. Ampie aiuole si collocano in corrispondenza delle aree destinate a parcheggio.

In merito infine alle finalità e motivazioni strategiche dell'intervento ed alla attuale destinazione d'uso dell'area

Si fa presente che il piano è in grado di rispondere alla necessità di riorganizzare l'area, contemplando una equa e corretta ripartizione delle risorse funzionali. L'intervento proposto non si limita alla realizzazione di una struttura ricettiva, ma si inserisce in un più ampio processo di sviluppo economico e occupazionale del territorio rurale, collocandosi pienamente nel contesto del turismo rurale.

6.2. In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il piano non comporta ricadute su altri piani o programmi.

In merito alla sua coerenza con i piani sovraordinati (**PRG, PPTR, PCTP, PAI, PRAE, PEAR**) se ne riporta di seguito la dimostrazione.

L'intervento in oggetto consiste nel recupero funzionale di un manufatto rurale tipico (trullo), di epoca antecedente non definibile, e nella realizzazione di un complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità “**Glamping**”. Il progetto è situato in agro del Comune di Castellana Grotte, alla contrada “Via Monopoli”, su suolo censito in catasto al Fg. 6, p.lle 102 e 501 sub. 1. La proposta progettuale si configura come un'iniziativa di riqualificazione a basso impatto ambientale, prevedendo strutture ricettive leggere, realizzate in legno e rimovibili, che non comportano consumo di suolo irreversibile né modifiche permanenti alla morfologia dei luoghi. In merito al rapporto con la strumentazione urbanistica vigente, si è fatta istanza di **ZES Unica del Mezzogiorno** (ai sensi della D.G.R. Puglia n. 396/2024) per l'insediamento di attività produttiva in deroga al P.R.G. Il progetto, inoltre, è soggetto a Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), ai sensi del D.P.R. 13/3/2013, n. 59, con allegata Scheda A2 per la gestione degli scarichi di acque reflue non in pubblica fognatura.

Si attesta che l'intervento proposto, in conformità agli indirizzi di cui al paragrafo 4 delle "Linee guida per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010" (DGR 2581/2011), non inficia la trasformabilità del territorio contermini, non compromette l'attuazione di eventuali strumenti urbanistici attuativi e non contrasta con interessi di terzi o con l'esecuzione di opere pubbliche. La soluzione progettuale è, pertanto, pienamente compatibile con i vincoli paesaggistici e con la pianificazione sovraordinata, garantendo l'integrità ecologica del contesto rurale.



*Stralcio da PRG-PPTR - Componenti storico culturale UCP paesaggi rurali di tipo 1 ; Percettive
(Tav. PA00_STRALCI_PPTR)*

Il vigente quadro di pianificazione paesaggistica regionale è dunque definito dal **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)**, che ha integralmente superato il precedente PUTT/P, in conformità con quanto prescritto dagli artt. 135 e 143 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Il PPTR è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015 e successivamente integrato con le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 240 dell'08/03/2016 e s.m.i. (successive modifiche e integrazioni). Il PPTR si configura

come strumento di pianificazione cogente, finalizzato alla tutela, alla conservazione, alla valorizzazione attiva e alla riqualificazione dei paesaggi pugliesi, in un'ottica di sviluppo sostenibile. Ai sensi della cartografia del suddetto Piano, l'area oggetto d'intervento nel Comune di Castellana Grotte ricade nell'Ambito di Paesaggio "Valle d'Itria"- UCP- Paesaggi rurali- strade panoramiche. In coerenza con le prescrizioni vigenti, sono state analizzate in modo puntuale le singole componenti ambientali e paesaggistiche (beni tipizzati e ulteriori) perimetrare dal PPTR, al fine di verificare e dimostrare la piena compatibilità dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità e le invarianti strutturali definite dallo strumento di pianificazione regionale. Nell'area di Piano non ci componenti idrologiche individuate dal PPTR, né beni paesaggistici o componenti geomorfologiche. Nell'area di studio del presente progetto non sono state individuate né aree protette né siti di rilevanza naturalistica, né Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC), dunque nessuna area di rilevante pregio paesaggistico e non vi sono beni paesaggistici delle componenti culturali e insediative.

(Tav. PA00_STRALCI_PPTR)



STRALCIO PRG-PPTR –
Geomorfologico



STRALCIO PRG-PPTR –
BOTANICO



STRALCIO PRG-PPTR - AREE
PROTETTE

In merito alla **rete tratturale**, si è provveduto alla verifica della sussistenza di vincoli derivanti dal demanio armentizio ai sensi della L.R. n. 4/2013 e s.m.i. e del vigente PPTR. Dall'analisi della cartografia del Sistema Informativo Territoriale (SIT Puglia), si evince che l'area di progetto non interferisce con elementi della rete tratturale. L'intervento è stato progettato nel pieno rispetto delle direttive contenute nel Documento Regionale di Valorizzazione dei Tratturi (DRV) approvato con DGR n. 1850/2024, garantendo la conservazione e la valorizzazione dei caratteri identitari del paesaggio rurale.

Infine, il **Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Bari**, delinea lo scenario di assetto territoriale di riferimento per le politiche di sviluppo locale, sulla base del quale orientare e coordinare le locali strategie e gli strumenti di pianificazione.

In merito agli indirizzi definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Città Metropolitana di Bari, si attesta che l'intervento è pienamente coerente con le linee guida di assetto del territorio, in particolare per quanto concerne le politiche di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione turistico-rurale. Il progetto, grazie all'utilizzo di tecniche costruttive a secco e all'assenza di opere di urbanizzazione permanente, rispetta gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di protezione del paesaggio agricolo perseguiti dal piano provinciale, ponendosi in continuità con gli indirizzi regionali del PPTR."

In riferimento al **PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)** l'area del progetto non risulta perimetrata come area a rischio, né come area a pericolosità idraulica, né a pericolosità geomorfologica. Ai fini della verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione regionale di settore, si è proceduto all'analisi del **P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive)** della Regione Puglia. L'indagine cartografica condotta, con riferimento al Sistema Informativo Territoriale (SIT Puglia), conferma che l'area oggetto di intervento (Fig. 6, p.lle 102 e 501 sub. 1) non ricade all'interno di bacini estrattivi, aree di riserva mineraria o zone di cava né in contesti di rispetto per attività estrattive. Pertanto, l'insediamento proposto non interferisce con la programmazione regionale in ambito estrattivo, risultando l'intervento pienamente coerente con l'assetto del sottosuolo locale.

Infine In merito al **P.E.A.R. (Piano Energetico Ambientale Regionale)** della Regione Puglia, l'intervento si pone in linea con gli indirizzi strategici di transizione energetica e sostenibilità ambientale definiti dal piano. La proposta progettuale, finalizzata alla realizzazione di un complesso ricettivo ecosostenibile ("Glamping") integra soluzioni tecnologiche orientate al risparmio energetico anche attraverso sistemi per l'autoproduzione da fonti rinnovabili.

6.3. La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il presente progetto rappresenta un intervento di trasformazione funzionale del territorio rurale improntata ai principi dello sviluppo sostenibile, configurandosi non come una mera operazione edilizia, bensì come un modello di "turismo esperienziale" pienamente integrato nel contesto paesaggistico del Comune di Castellana Grotte con un'attuazione particolare al territorio circostante a vocazione agricola. La pertinenza del progetto rispetto all'integrazione delle considerazioni ambientali è garantita dall'adozione di un approccio metodologico che coniuga la tutela attiva delle risorse naturali con la crescita economica locale.

La proposta progettuale contempla il recupero conservativo del trullo rurale esistente, che viene mantenuto come elemento centrale e identitario. Le opere includono: consolidamento strutturali (interventi per garantire la sicurezza del manufatto) e rifunzionalizzazione (adattamento degli spazi interni per scopi ricettivi, preservando l'autenticità e le caratteristiche tipologiche originarie senza nessuna alterazione volumetrica). La distribuzione delle aree comuni si sviluppa in continuità con il trullo, diramandosi lungo un percorso longitudinale che attraversa zone di sosta ombreggiate, un'area giochi e una postazione con idromassaggio. Il sistema degli spazi aperti culmina nella zona wellness, caratterizzata da una piscina naturale e una spa integrata nel verde, armonizzando l'architettura storica con il nuovo complesso ecosostenibile. Il complesso si articola in tre corpi di fabbrica principali a vocazione residenziale: due strutture ospitanti complessivamente otto unità bilocali (circa 40 mq ciascuna) con annessa la zona spa, e un terzo volume destinato a tre unità trilocali (circa 52 mq). Completa l'offerta ricettiva un fabbricato adibito a bar-ristorante. La realizzazione di una SPA, un ristorante e una piscina favoriranno la destagionalizzazione (l'apertura tutto l'anno). Sotto il profilo costruttivo, le unità abitative prefabbricate di tipo "glamping", saranno realizzate in legno e materiali ecocompatibili ad alta efficienza energetica, mantenendo una natura potenzialmente reversibile per non alterare permanentemente lo stato dei luoghi. Infatti tali strutture sono progettate per essere rimosse senza alterazioni permanenti del suolo, per le cui fondazioni sono previste platee in cemento armato, necessarie per garantire la sicurezza sismica, mantenendo comunque un approccio a basso impatto paesaggistico. Il progetto inoltre punta all'autosufficienza energetica tramite produzione da fonti rinnovabili in loco e garantisce il mantenimento di elevati indici di permeabilità del suolo. L'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico è stato guidato dal principio della "minima alterazione visiva", traducendosi in un progetto che cerca di dialogare con le preesistenze senza imporsi su di esse. I criteri di mitigazione adottati si articolano secondo i seguenti punti cardine:

- integrazione con la morfologia del terreno: la disposizione delle unità abitative segue l'andamento naturale dell'orografia del sito. Si è evitato qualsiasi sbancamento o rimodellamento profondo del suolo, privilegiando il posizionamento delle strutture nelle porzioni di terreno che garantiscono una naturale schermatura visiva, sfruttando i dislivelli esistenti per abbassare la percezione delle sagome rispetto alla linea dell'orizzonte (skyline);
- schermatura naturale tramite verde autoctono: il progetto prevede il mantenimento integrale della vegetazione arborea e arbustiva preesistente. Laddove necessario, è stato previsto un piano di integrazione botanica basato esclusivamente su essenze autoctone tipiche della flora locale (macchia mediterranea, ulivi, essenze arbustive locali). Queste non svolgono solo una funzione decorativa, ma agiscono come filtri visivi dinamici che, con il crescere della vegetazione, permetteranno alle strutture di essere progressivamente "assorbite" dal paesaggio agrario circostante;
- delimitazione dell'area di progetto che si pongono in continuità con la tradizione storica del paesaggio agrario di Castellana Grotte, evitando l'inserimento di elementi estranei al contesto rurale. In linea con le prescrizioni di tutela paesaggistica, il progetto esclude categoricamente l'impiego di recinzioni metalliche (reti plastificate o pannelli modulari) o barriere in cemento, optando invece per la riproposizione dei muretti a secco in pietra calcarea locale. Inoltre delimitazione delle aree di proprietà è stato progettato con l'obiettivo di evitare l'inserimento di elementi estranei al contesto rurale, preferendo soluzioni che si pongono in continuità con la tradizione storica del paesaggio agrario di Castellana Grotte. In linea con le prescrizioni di tutela paesaggistica, il progetto esclude categoricamente l'impiego di recinzioni metalliche (reti plastificate o pannelli modulari) o barriere in cemento, optando invece per la riproposizione dei muretti a secco in pietra calcarea locale. Inoltre laddove fosse necessaria una schermatura ulteriore per garantire la privacy o la protezione visiva delle aree di sosta, il muretto fungerà da supporto per l'impianto di siepi autoctone o piante rampicanti della macchia mediterranea (quali rosmarino, lentisco o gelsomino), che contribuiranno a smorzare ulteriormente la linea di confine, rendendola un elemento naturale e mutevole nel corso delle stagioni;
- integrazione cromatica e materica: le finiture esterne e i materiali scelti per le strutture "glamping" sono caratterizzati da tonalità neutre e naturali, che richiamano le cromie tipiche della pietra locale e della terra. L'utilizzo di legno, tessuti tecnici non riflettenti e colori ispirati al contesto rurale permette di evitare bagliori o contrasti cromatici violenti, garantendo un inserimento armonico che non rompe la continuità visiva dei terreni coltivati;
- disposizione diffusa e non seriale: per evitare l'effetto di "urbanizzazione compatta", le unità abitative non sono state disposte secondo griglie geometriche rigide o ripetitive. Si è preferita una disposizione "a macchia" o diffusa, che richiama l'assetto insediativo rurale storico,

mantenendo ampi spazi di rispetto e garantendo che, da qualsiasi punto di vista esterno, il complesso non appaia come un corpo unico ed estraneo, ma come un insieme frammentato e leggero;

- controllo dell'inquinamento luminoso: al fine di preservare il valore notturno del paesaggio e non alterare il contesto rurale, il sistema di illuminazione esterna sarà orientato verso il basso (taglio netto del flusso luminoso), con sorgenti a luce calda, bassa intensità e sistemi di regolazione automatica. Questo criterio assicura che il complesso non diventi un punto luce intrusivo nel buio del paesaggio agricolo, rispettando i ritmi biologici della fauna locale e la qualità del cielo notturno.

L'intero concept è guidato da un rigoroso principio di inserimento paesaggistico, volto a garantire che le nuove strutture si armonizzino con il contesto rurale senza alterarne l'identità visiva e morfologica. Questa sintonia è garantita da una strategia botanica attenta: la conservazione della vegetazione esistente, unita all'integrazione di essenze autoctone, funge da filtro naturale, mitigando l'impatto volumetrico delle unità abitative e preservando l'orizzontalità tipica della Valle d'Itria. Anche la gestione delle superfici risponde a criteri di alta sostenibilità: le pavimentazioni esterne sono state progettate per essere rigorosamente permeabili, realizzate con materiali naturali e tecniche a secco, evitando impermeabilizzazioni e mantenendo intatto l'equilibrio idrogeologico del sito.

In definitiva, la qualità dell'intervento risiede in questo equilibrio: il complesso "Glamping" non si sovrappone al contesto, ma si innesta in esso, rispettando la tradizione storica del trullo esistente e armonizzandosi con il paesaggio. Ogni scelta – dalla disposizione delle strutture alla cura del verde, fino all'efficienza tecnologica – è volta a dimostrare che lo sviluppo turistico-ricettivo, quando orientato a principi di reversibilità e rispetto ambientale, può trasformarsi in uno strumento attivo di tutela e promozione del patrimonio rurale pugliese, garantendo al contempo un'esperienza autentica e sostenibile per il turismo internazionale. L'intervento si caratterizza in particolare per l'attenzione che viene posta ai sistemi di progettazione bioclimatica ed ecosostenibile per gli edifici.

In conclusione suddetto Piano si vuole tradurre in proposta progettuale avente come obiettivi i punti seguenti:

dal punto di **vista ambientale**, la coerenza e la compatibilità con le esigenze di rispetto della natura, della storia e della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno;

dal punto di *vista dello sviluppo sostenibile*, l'inserimento dei nuovi fabbricati sarà realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali indirizzati al risparmio energetico.

6.4. Problemi ambientali pertinenti al piano.

Il piano non comporterà impatti cumulativi sull'area in oggetto, non sollevando quindi significativi problemi ambientali di pertinenza e/o nuove criticità ambientali.

6.5. La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Non attinente

7. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI IN RAPPORTO ALLE COMPONENTI AMBIENTALI ED ALLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DAL PIANO

Nel presente paragrafo si descrive la compatibilità ambientale del piano in esame verificando essenzialmente gli impatti in rapporto alle componenti ambientali.

L'analisi è stata condotta in stretta aderenza ai criteri di verifica definiti dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale), con particolare attenzione ai requisiti di cui all'Allegato I, riguardanti la valutazione dei rischi per la salute, la tutela delle matrici ambientali, la vulnerabilità dell'area di sedime e la salvaguardia dei paesaggi protetti. Tale valutazione si integra inoltre con gli indirizzi metodologici del DRAG (D.G.R. n. 2753/2010) sulla formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi, trovando il suo necessario completamento nelle direttive del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) della Regione Puglia. Quest'ultimo, in particolare, costituisce il riferimento imprescindibile per garantire che le scelte di piano si traducano in una sostenibilità ambientale e qualitativa del progetto, sia sotto il profilo ecologico che morfologico.

Le soluzioni progettuali adottate, orientate all'integrazione e al basso impatto, dimostrano un riscontro pienamente positivo rispetto ai seguenti obiettivi strategici:

- **miglioramento del microclima e del comfort abitativo** (prospettiva ecologica) attraverso un design bioclimatico che privilegia l'efficienza energetica e l'integrazione con gli elementi naturali, riducendo drasticamente le emissioni climalteranti e ottimizzando il benessere termico;

- **rigenerazione del contesto territoriale e riqualificazione dell'area**, attraverso l'integrazione con i contesti limitrofi (prospettiva morfologica). L'intervento trasforma quello che poteva essere considerato un ambito periferico in una risorsa di pregio, favorendo la ricucitura con i contesti limitrofi attraverso un'integrazione morfologica che rispetta le preesistenze storiche e rurali;
- **tutela della salubrità ambientale**: mediante una gestione avanzata e circolare delle risorse idriche e un'attenta gestione dei rifiuti, riducendo al minimo l'impronta ecologica del complesso.;
- **potenziamento della biodiversità**: attraverso una progettazione del verde che non è meramente ornamentale, ma orientata alla conservazione e all'arricchimento del capitale naturale locale, utilizzando essenze autoctone che rafforzano gli ecosistemi esistenti.

La valutazione è declinata secondo le seguenti componenti, ritenute potenzialmente interessate da eventuali impatti: *aria, suolo, sottosuolo, risorse idriche, paesaggio, natura e biodiversità, rumore, rifiuti, assetto demografico e socioeconomico*.

7.1. Aria

Caratterizzazioni

Il clima dell'area di Castellana Grotte è quello tipico mediterraneo, influenzato dalla posizione che risente sia della vicinanza al mare Adriatico che dell'altimetria caratteristica dell'entroterra barese. Si riscontrano inverni miti ed estati calde, con precipitazioni che si concentrano prevalentemente nel periodo autunno-invernale, con medie pluviometriche annue che si attestano intorno agli 800 mm per un periodo piovoso medio di circa 90 giorni.

Impatti

Per quanto riguarda la qualità dell'aria nel comune di Castellana Grotte, si evidenzia che non esistono centraline di rilevamento ARPA Puglia ubicate specificamente nel sito di progetto per il campionamento e la misura in continuo degli inquinanti chimici individuati dalla normativa vigente in materia, ovvero: particolato (PM10), ossidi di azoto (NOx), ozono (O3), benzene (C6H6), monossido di carbonio (CO), biossido di zolfo (SO2). Tuttavia, il contesto territoriale, essendo un'area rurale caratterizzata da un assetto insediativo rarefatto e privo di industrie pesanti o nodi di traffico congestionati, permette di ritenere **la qualità dell'aria ottima** e non soggetta a fenomeni di inquinamento da traffico veicolare intensivo

Il particolato sospeso è costituito dall'insieme di tutto il materiale non gassoso, solido, presente in sospensione nell'aria. La natura delle particelle di cui esso è composto è molto varia: ne fanno parte sia le polveri sospese, materiale di tipo organico disperso dai vegetali (pollini o frammenti di piante), materiale di tipo inorganico prodotto da agenti naturali come vento e pioggia, oppure prodotto dall'erosione del suolo o dei manufatti. Nelle aree di tipo urbano il materiale particolato può invece avere origine dall'usura dell'asfalto o dei pneumatici e dalle emissioni di scarico degli autoveicoli. In particolare, un considerevole contributo all'inquinamento da polveri sospese è dovuto proprio al traffico autoveicolare: le particelle emesse in atmosfera costituiscono un veicolo di trasporto e di diffusione di altre sostanze nocive.

Tutti gli ossidi di azoto, NO, NO₂, N₂O, etc sono generati in tutti i processi di combustione. Tra tutti, il biossido di azoto (NO₂), è da ritenersi il maggiormente pericoloso perché costituisce il precursore di una serie di reazioni di tipo fotochimico che portano alla formazione del cosiddetto "smog fotochimico". In ambito urbano, un contributo rilevante all'inquinamento da NO₂ è dovuto alle emissioni dagli autoveicoli. L'entità di queste emissioni può variare in base sia alle caratteristiche ed allo stato del motore del veicolo, sia in base alla modalità di utilizzo dello stesso. In generale, l'emissione di ossidi di azoto è maggiore quando il motore funziona ad elevato numero di giri e cioè in arterie urbane a scorrimento veloce, non è il caso in oggetto.

Il benzene presente in atmosfera è originato dall'attività umana ed in particolare dall'uso di petrolio, oli minerali e loro derivati. In area urbana, la principale sorgente di benzene è rappresentata dalle emissioni dovute a traffico autoveicolare. La normativa italiana in vigore attualmente prevede che il tenore massimo sia pari all' 1%.

Negli ultimi anni, con l'avvenuta formulazione di benzine aventi basso contenuto in benzene, si è osservato un graduale decremento del contributo della concentrazione di tale inquinante in atmosfera.

In area urbana il monossido di carbonio e il biossido di zolfo sono originati soprattutto da traffico auto veicolare. Da un lato l'utilizzo di marmitte catalitiche, dall'altro il progressivo miglioramento della qualità dei combustibili con un minor tenore di zolfo, hanno ridotto i livelli di tali sostanze in atmosfera tanto da non renderli elemento di preoccupazione sia per la salute umana sia per gli ecosistemi. In generale, l'emissione di ossidi di azoto è maggiore quando il motore funziona ad elevato numero di giri, situazione non ravvisabile nell'area in oggetto

Le fonti "inquinanti" in relazione all'atmosfera saranno per questo tipo d'intervento, essenzialmente riconducibili:

- durante la fase di cantiere: alla presumibile dispersione di polveri in seguito a lavori di movimentazione di terra, di trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei macchinari di cantiere e alla circolazione dei veicoli pesanti usati per il trasporto dei materiali. Si specifica che non sono previste demolizioni di edifici, riducendo drasticamente il potenziale di polveri sottili da macerie.
- durante la fase di "esercizio": diversamente dagli insediamenti turistici tradizionali, il progetto proposto adotta un modello "full electric". L'assenza di impianti termici a combustione fossile (gas metano, GPL o gasolio) elimina alla radice le emissioni da riscaldamento civile, solitamente tra le principali cause di inquinamento locale. Le uniche emissioni residue sono ascrivibili al normale traffico veicolare degli ospiti, che risulta essere quantitativamente trascurabile e ampiamente assorbito dalla natura dell'area.

È evidente che, vista la natura dell'intervento e l'assenza di processi di combustione in loco, la generazione di gas inquinanti è da considerarsi non rilevante. I disturbi ambientali per le polveri in fase di costruzione sono da ritenersi temporanei, localizzati e gestibili.

Mitigazioni

Al fine di garantire il mantenimento dell'elevata qualità dell'aria, sono previste le seguenti misure:

- Fase di cantiere: adozione di misure per il controllo delle polveri, quali la periodica bagnatura delle piste di cantiere e dei tratti di viabilità interessati dal passaggio dei mezzi pesanti, limitando la dispersione di terreno in atmosfera.
- Fase di esercizio: la scelta tecnologica dell'elettificazione totale del complesso ("full electric") costituisce di per sé una mitigazione strutturale, annullando le emissioni locali da riscaldamento. Inoltre, la realizzazione di una adeguata barriera verde perimetrale, composta da specie arboree e arbustive autoctone, servirà a mitigare le emissioni da traffico veicolare. Le specie vegetali selezionate, grazie alla loro densità fogliare, contribuiranno attivamente all'assorbimento di CO₂ e al filtraggio delle polveri sottili, migliorando ulteriormente il comfort ambientale dell'insediamento.

7.2. Suolo, sottosuolo e ambiente idrico

Caratterizzazioni

Come già precedentemente evidenziato l'area in oggetto non è interessata, secondo il vigente PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), da alcuna perimetrazione a rischio idrogeologico o geomorfologico. Sotto il profilo geologico, il sito è caratterizzato dalla presenza di formazioni

calcaree tipiche dell'altopiano delle Murge, che conferiscono al sottosuolo un'elevata permeabilità. La conformazione del terreno è coerente con la natura carsica del territorio di Castellana Grotte, dove il drenaggio delle acque meteoriche avviene prevalentemente per infiltrazione profonda, in assenza di corsi d'acqua superficiali stabili, da nessuna perimetrazione a rischio idrogeologico.

Impatti

In base all'inesistenza di vincoli di tipo idrogeologico (secondo il vigente PAI) e alla natura calcarea del terreno – tipica dell'altopiano delle Murge – che conferisce al suolo notevoli caratteristiche di resistenza meccanica, e considerato che il Comune di Castellana Grotte è classificato in Zona 3 (sismicità bassa) ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di classificazione sismica, si può ritenere in questo caso che l'impatto sulla componente ambientale "Suolo e Acqua" risulti non significativo. Le opere previste, progettate nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), garantiscono i necessari standard di sicurezza strutturale richiesti per tale zona, in un contesto in cui il rischio sismico è da considerarsi contenuto.

Mitigazioni

Nell'eventualità che gli scavi per la realizzazione delle fondazioni dovessero intercettare la superficie piezometrica, verranno presi i dovuti accorgimenti tecnici per la tutela della falda e, al contempo, per consentire il proseguo delle attività secondo le opportune norme di sicurezza. Al fine di favorire la ricarica della falda con l'apporto di acqua dolce, si prevede di assicurare il drenaggio delle acque piovane negli strati profondi mediante la realizzazione di pavimentazioni per i parcheggi, i marciapiedi e i camminamenti esterni che saranno di tipo semipermeabile e/o a "pavimento erboso". L'utilizzo di detta pavimentazione, a basso coefficiente di riflessione e conseguente riduzione della temperatura superficiale, contribuirà, insieme al verde previsto, al miglioramento del microclima esterno con riduzione delle isole di calore. Inoltre, anche nell'ottica del risparmio idrico, le acque piovane rivenienti dalle superfici impermeabili previste nell'intervento saranno raccolte in vasche prefabbricate interrato e, previo filtraggio, riutilizzate per l'irrigazione e/o la sub-irrigazione degli spazi verdi..

7.3. Paesaggio

Caratterizzazioni

L'analisi paesaggistica del sito, condotta in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) della Regione Puglia (approvato con D.G.R. n. 1435/2013), inquadra l'area di intervento nel contesto tipico del paesaggio agrario della "Murgia dei Trulli e delle Grotte". Tale ambito si distingue per una morfologia ondulata, caratterizzata dalla presenza di elementi identitari quali muretti a secco, formazioni vegetali spontanee e un tessuto insediativo rurale storicizzato.

Pur non ricadendo l'area in zone sottoposte a vincoli di tutela integrale o specifica (ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), la stessa è assoggettata alle direttive generali di tutela e valorizzazione del PPTR, che impongono un approccio progettuale volto alla conservazione dei caratteri identitari del territorio. L'area, pertanto, pur non presentando criticità conservative, richiede una progettazione sensibile, capace di mantenere l'integrità delle "invarianti paesaggistiche" del contesto locale..

Impatti

L'intervento, configurandosi come una struttura ricettiva diffusa e a basso impatto, genera alterazioni trascurabili sull'assetto paesaggistico preesistente. Gli impatti sono limitati dalla scelta di strutture "Glamping" tecnicamente rimovibili, che garantiscono la reversibilità dell'occupazione del suolo senza modificare permanentemente la morfologia del terreno né interrompere le linee di visuale caratteristiche del paesaggio agricolo circostante. La natura "full electric" dell'insediamento, inoltre, elimina l'impatto visivo tipico degli impianti tecnologici tradizionali (canne fumarie, caldaie), rendendo l'inserimento paesaggistico coerente con la quiete e l'estetica rurale della Murgia. Parallelamente, l'assetto della viabilità interna e delle aree di sosta è stato studiato per evitare l'impermeabilizzazione del suolo: l'assenza di asfalto o calcestruzzo previene il fenomeno della sigillatura del terreno, garantendo il rispetto dell'invarianza idraulica. La percezione del sito rimane dunque legata alla sua vocazione agricola, evitando la trasformazione del fondo in un'area densamente antropizzata. Il progetto di piano è compatibile con gli usi del suolo circostanti e non avrà un'influenza visiva significativa sull'area vasta.

Mitigazioni

Per garantire un'integrazione paesaggistica ottimale, sono state adottate le seguenti misure:

- Schermatura vegetale: sarà implementata una fascia perimetrale di mitigazione composta da essenze arboree e arbustive autoctone (quali ulivi, lecci e macchia mediterranea), finalizzata a integrare visivamente le strutture ricettive nel contesto naturale, offrendo al contempo una protezione visiva dal punto di vista esterno;

- **Parcheggi permeabili:** L'area di sosta sarà realizzata con grigliati erbosi carrabili o pavimentazione in inerti naturali stabilizzati, consentendo la crescita della vegetazione e mantenendo la piena permeabilità del suolo;
- **Scelte cromatiche e materiche:** le unità abitative saranno realizzate con materiali naturali e colori neutri, ispirati alle cromie della pietra calcarea e della terra locale, al fine di ridurre il contrasto visivo tra costruito e ambiente naturale;
- **Controllo dell'inquinamento luminoso:** l'impianto di illuminazione sarà di tipo "basso" e direzionale, con apparecchi a LED a temperatura di colore calda, studiati per limitare la dispersione di luce verso l'alto e prevenire l'impatto visivo notturno, rispettando l'oscurità tipica del contesto rurale;
- **Reversibilità:** l'assenza di opere in muratura fisse o platee cementizie permanenti assicura che, in caso di dismissione, il terreno possa tornare nel suo stato originario, eliminando ogni traccia dell'insediamento e ripristinando la continuità agraria del lotto.

7.4. Natura e biodiversità - Habitat

Caratterizzazioni

L'area oggetto dell'intervento è classificata dallo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) in Zona E1 (Zone agricole normali). Il sito si configura come un agro-ecosistema tipico dell'altopiano della Murgia dei Trulli e delle Grotte, caratterizzato da colture agrarie tradizionali e vegetazione tipica del paesaggio rurale pugliese.

Dall'analisi della pianificazione sovraordinata (PPTR, Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) e dalla verifica della presenza di reti ecologiche protette (Siti di Importanza Comunitaria - SIC, Zone di Protezione Speciale - ZPS), si evince che l'area non è interessata da habitat naturali di particolare rarità o vulnerabilità, né è inserita in corridoi ecologici di rilevanza nazionale. Il contesto ambientale, seppur privo di formazioni boschive complesse, conserva il valore identitario dell'agro-paesaggio murgese, caratterizzato dalla presenza di muretti a secco e essenze vegetali mediterranee che ne definiscono la naturale vocazione paesaggistica e agronomica. *L'intervento progettato, non andrà ad interferire né direttamente né indirettamente, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico.*

Impatti

Il progetto non comporta alcun impatto significativo sulla biodiversità e sull'habitat naturale.

Mitigazioni

Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità locale, sono state pianificate le seguenti azioni: Incremento della flora autoctona e tutela delle strutture storiche, infatti i muretti a secco presenti, saranno conservati e tutelati durante tutte le fasi del cantiere.

7.5. Rumore

Caratterizzazioni

L'area di intervento è situata in un contesto rurale (Zona E1), caratterizzato da un clima acustico di fondo tipico dell'agro di Castellana Grotte, con livelli di pressione sonora estremamente bassi e assenza di sorgenti di rumore antropico significativo.

Il recettore abitativo più prossimo è situato a una distanza di circa 2 km dal lotto; tale distanza rappresenta una soglia di sicurezza ampiamente sufficiente a garantire il totale smorzamento del rumore prodotto dalle attività di progetto, rendendo di fatto trascurabile qualsiasi interferenza acustica. L'analisi è stata condotta distinguendo le due fasi:

fase di cantiere: l'impatto è da considerarsi temporaneo, limitato al periodo di assemblaggio delle strutture leggere (prefabbricate in legno);

fase di esercizio: l'impatto è nullo o trascurabile, data la natura della struttura (Glamping) che non prevede attività rumorose o impianti meccanici ad alta emissione sonora.

Impatti

Fase di cantiere: gli impatti acustici sono strettamente legati alle operazioni di movimentazione e assemblaggio. Tuttavia, la tipologia di costruzione "a secco" e l'assenza di scavi pesanti o battitura di pali, unitamente alla notevole distanza dai ricettori sensibili (2 km), rendono il disturbo acustico nullo per la popolazione residente. Il rumore sarà, in ogni caso, circoscritto alle sole ore diurne e limitato alla durata temporanea del montaggio.

Fase di esercizio: Il complesso turistico non presenta sorgenti di rumore continuo o impulsivo. Essendo un progetto "all-electric" e privo di impianti a combustione (caldaie, bruciatori), si elimina la componente di rumore meccanico tipica degli impianti termici tradizionali. Il traffico veicolare indotto sarà minimo e non idoneo a modificare il clima acustico dell'area.

Mitigazioni

Per garantire il mantenimento dell'eccellente qualità acustica dell'area, sono state previste le seguenti misure:

- schermatura vegetale (Filtro acustico). Sarà potenziata la vegetazione perimetrale con essenze autoctone. Oltre alla funzione estetica, queste fasce fungono da barriere naturali antirumore, capaci di assorbire e diffondere le poche onde sonore residue prodotte dalla circolazione interna;
- gestione del cantiere. Durante la fase di assemblaggio, saranno adottate "buone pratiche" di cantiere, quali il divieto di movimentazione macchine in orari serali o festivi e l'utilizzo di attrezzature conformi alle direttive europee sulle emissioni sonore;
- assenza di impianti rumorosi. La scelta di sistemi "all-electric" e l'integrazione tecnologica delle unità Glamping assicurano che non vi siano componenti meccaniche (es. ventole di caldaie, pompe di calore rumorose posizionate esternamente) che possano generare inquinamento acustico locale, garantendo la quiete tipica del paesaggio agricolo.

In conclusione in virtù della tipologia di intervento (strutture leggere non stanziali), dell'assenza di macchinari industriali, della localizzazione in zona rurale e della notevole distanza (2 km) dai primi insediamenti abitativi, l'impatto acustico dell'opera è da ritenersi trascurabile e non richiede, ai sensi della normativa vigente, l'esecuzione di una modellizzazione previsionale di impatto acustico.

7.6. Rifiuti

Caratterizzazione

La gestione dei rifiuti è disciplinata in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 ("Norme in materia ambientale"), che classifica le tipologie di rifiuto in base all'origine e alle caratteristiche di pericolosità. Data la natura dell'intervento – riqualificazione funzionale di un manufatto rurale e realizzazione di un complesso ricettivo di tipo "Glamping" mediante strutture leggere in legno a basso impatto – la produzione di rifiuti risulta limitata e altamente gestibile.

Ai sensi dell'art. 184 del citato decreto, la produzione dei rifiuti è strettamente legata alla destinazione d'uso; gli stessi sono classificati in rifiuti urbani e rifiuti speciali (in base all'origine) e in pericolosi o non pericolosi (in base alle caratteristiche di rischiosità).

Nel caso in questione si fa riferimento alla presenza di:

- rifiuti urbani domestici (fase di esercizio);

- rifiuti provenienti dall'attività di cantiere.

In fase di cantiere quantità limitate di rifiuti speciali non pericolosi, derivanti esclusivamente dall'assemblaggio delle strutture prefabbricate, quali scarti di carpenteria lignea, imballaggi (bancali, cartone, polietilene) e residui di lavorazione. Non sono previste demolizioni di strutture in muratura né produzione significativa di rifiuti da scavo. In fase di esercizio, invece, la produzione sarà composta prevalentemente da rifiuti solidi urbani (RSU) connessi all'attività turistico-ricettiva.

Impatti

Fase di realizzazione: imballaggi e detriti di inerti in piccola quantità derivanti dall'attività di costruzione. L'impatto è temporaneo e circoscritto alla durata dei lavori di assemblaggio e alla realizzazione delle fondazioni, infatti la quasi assenza di opere in calcestruzzo, limitate alle sole fondazioni tradizionali continue su platee in cemento armato e l'assenza di scavi massivi rende l'impatto sulla matrice ambientale nullo o trascurabile.

Fase di esercizio: l'impatto è riconducibile alla normale attività di soggiorno. La quantità di rifiuti sarà proporzionata alla capacità ricettiva della struttura e non genererà criticità per il sistema di raccolta comunale.

Mitigazioni

Per garantire la massima tutela ambientale, l'intervento prevede l'adozione di protocolli rigorosi:

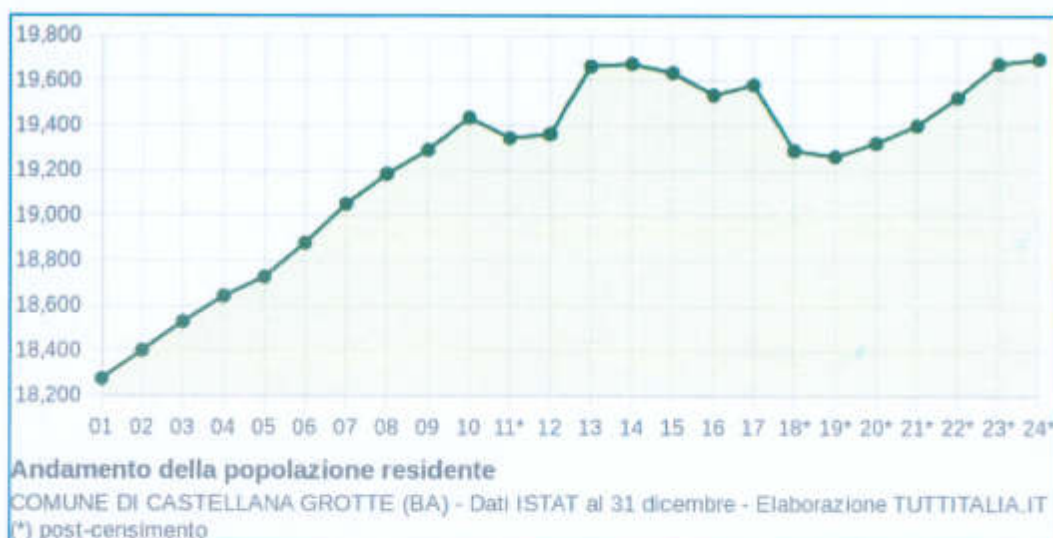
Tutela in fase di realizzazione: raccolta differenziata in situ, stoccaggio differenziato dei materiali di scarto (imballaggi, residui di legno) per favorirne il recupero e il riciclo, minimizzando il conferimento in discarica ai soli materiali non recuperabili. Le eventuali movimentazioni di terreno saranno finalizzate alla modellazione del paesaggio e ai reinterri, evitando conferimenti esterni e ottimizzando l'equilibrio dei volumi.

Tutela in fase di esercizio: stipula di accordi con aziende operanti nel settore per il corretto smaltimento e tracciamento dei rifiuti, favorendo la raccolta differenziata. La struttura promuoverà politiche di sostenibilità, come l'uso di prodotti riciclabili, l'integrazione di sistemi di compostaggio per la frazione organica (ove consentito) e la predisposizione di un'area dedicata alla raccolta differenziata, organizzata per facilitare il conferimento degli ospiti secondo le direttive del Comune di Castellana Grotte.

7.7. Assetto demografico e socioeconomico

Caratterizzazioni

La popolazione residente a Castellana Grotte al Censimento ISTAT 2024, è risultata composta da 19.397 individui. L'analisi demografica del Comune di Castellana Grotte, basata sui dati storici riportati nel grafico allegato (periodo 2001-2023), mostra un trend di sostanziale stabilità con lievi oscillazioni, attestandosi negli ultimi anni su una popolazione residente di circa 19.500 unità.



Tale andamento riflette la dinamica tipica dei centri pugliesi che, pur mantenendo una solida base agricola, hanno saputo integrare attività legate al turismo e ai servizi, senza subire fenomeni di spopolamento o di sovraffollamento incontrollato.

Date le caratteristiche del piano proposto – finalizzato alla riqualificazione funzionale di un manufatto rurale esistente e alla realizzazione di un complesso ricettivo di tipo "Glamping" – e tenuto conto che l'area è già servita da reti tecnologiche, l'intervento risulta pienamente coerente con il contesto locale. L'entità degli impatti negativi è da considerarsi nulla, emergendo al contrario elementi di compatibilità e valorizzazione territoriale.

Impatti

Dalla valutazione eseguita emerge chiaramente che l'intervento, sia in termini sociali che demografici, non comporta alcun impatto rilevante o irreversibile. L'eventuale aumento del numero di fruitori dell'area, legato alla capacità ricettiva del complesso "Glamping" e alla fruizione degli spazi a verde riqualificati, è di entità contenuta e ben proporzionato alla scala territoriale. Tale incremento, oltre a non gravare sui servizi urbani esistenti, si configura come un fattore di

sviluppo locale, prevedendo il coinvolgimento di addetti alla gestione delle attività ricettive e alla manutenzione delle aree verdi. In sintesi, l'attuazione del piano non altera l'equilibrio socioeconomico del Comune, ma contribuisce positivamente all'offerta turistica, inserendosi in modo armonico nel trend di sviluppo stabile rilevato dai dati storici.

8. SINTESI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

La presente sezione è finalizzata alla valutazione dei potenziali effetti, sia positivi che negativi, derivanti dall'attuazione del piano di insediamento in oggetto sulle diverse componenti ambientali. La procedura di screening qui riportata è stata condotta in aderenza ai criteri definiti al punto 2 dell'Allegato I del D.Lgs. 152/2006, con specifica attenzione ai rischi per la salute pubblica, alla vulnerabilità del sito e alle potenziali interferenze con aree o paesaggi tutelati.

Per la determinazione degli impatti qualitativi si è ritenuto combinare tre fattori (Interferenza, probabilità, effetto diretto/indiretto) attribuendo loro dei valori numerici; per le interferenze è stata considerata una serie numerica crescente da 1 a 5 con 1 il valore minimo di interferenza (interferenza positiva) e con 5 il valore massimo di interferenza con le componenti ambientali (interferenza negativa). Per definire numericamente le probabilità è stata utilizzata una scala da 1 a 0,3 dove 1 rappresenta la probabilità massima di accadimento definita dal rapporto 3/3, quella media dal rapporto $2/3 = 0,6$ ed infine quella bassa data dal rapporto $1/3 = 0,3$. Infine è stato attribuito un valore pari a 1 per le interferenze dirette sulle componenti ambientali considerate e 0,5 per quelle indirette.

La valutazione ha tenuto conto degli esiti delle valutazioni specifiche (intese quali approfondimenti della VAS per la terminazione di affetti territorializzati delle scelte di Piano su talune componenti ambientali in considerazione della disponibilità spaziale di queste: Biodiversità (cfr Valutazione di incidenza sul sistema rete Natura 2000) e reti ecologiche, Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico, Aria e fattori climatici, Acqua).

I valori numerici attribuiti alle valutazioni sui tre diversi aspetti (interferenza/probabilità/diretto/indiretto) sono stati moltiplicati tra loro e pesati rispetto ad alcune delle componenti ambientali ritenute rilevanti (secondo il concetto di fattori limitatane) per il sistema ambientale specifico.

Sono stati definiti

Interferenze con le componenti ambientali		Probabilità di accadimento			Interferenze dirette ed Indirette			
IPR	1	Interferenza positiva rilevante	A	1	Probabilità ALTA	D	1	Interferenza DIRETTA
IP	2	Interferenza positiva	M	0,6	Probabilità MEDIA	I	0,5	Interferenza INDIRETTA
IPN	3	Interferenza positiva e negativa	B	0,3	Probabilità BASSA			
IN	4	Interferenza negativa						
IFN	5	Interferenza fortemente negativa						
0	0	non è rilevante per la misura in esame						

Rilevanza dei criteri di valutazione sul sistema ambientale di riferimento sulla base del concetto di "fattore limitante"

Per una facilità di lettura ed una immediata comprensione, la parte relativa agli impatti è stata riproposta in forma schematica mediante delle matrici sinottiche compilate con una scala cromatica come di seguito illustrato.

Livelli di Impatto

impatto decisamente negativo degli interventi previsti, non mitigabili	≥ 15	
impatto negativo degli interventi previsti	$10 \leq x < 15$	
impatto moderatamente negativo degli interventi previsti, mitigabili con interventi specifici	$5 \leq x < 10$	
impatto moderatamente positivo degli interventi previsti	$2.5 \leq x < 5$	
impatto positivo degli interventi previsti	$1 \leq x < 2.5$	
impatto decisamente positivo degli interventi previsti	$0.1 \leq x < 1$	
nessuna interazione	0	

Livelli di Impatto di progetto

MATRICE COMPONENTI AMBIENTALI -IMPATTI- Fase di cantiere							
Componenti ambientali	Aria	Suolo, sottosuolo e ambiente idrico	Paesaggio	Natura biodiversità Habitat	Rumore	Rifiuti	Assetto demografico e socioeconomico
Piano riqualificazione funzionale manufatto rurale "trullo" e realizzazione complesso "Glamping"	■	■	■	■	■	■	■

MATRICE COMPONENTI AMBIENTALI -IMPATTI- Fase di esercizio							
Componenti ambientali	Aria	Suolo, sottosuolo e ambiente idrico	Paesaggio	Natura biodiversità Habitat	Rumore	Rifiuti	Assetto demografico e socioeconomico
Piano riqualificazione funzionale manufatto rurale "trullo" e realizzazione complesso "Glamping"	■	■	■	■	■	■	■

9. CONCLUSIONI

Sulla base degli studi condotti e delle analisi effettuate per il progetto di riqualificazione funzionale del manufatto rurale "trullo" e realizzazione della struttura ricettiva ecosostenibile di tipo "Glamping" nel Comune di Castellana Grotte, si ritiene di poter affermare che l'intervento è pienamente compatibile con il contesto territoriale. Le previsioni progettuali si inseriscono in continuità con la vocazione rurale dell'area, rispettandone le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche, senza determinare alcun impatto ambientale negativo.

Gli elementi idrologici, idrogeologici, naturalistici e architettonici (con particolare riferimento al patrimonio rurale esistente) non subiranno alterazioni a seguito dell'attuazione del progetto. Al contrario, la valorizzazione degli spazi a verde, l'utilizzo di strutture leggere e reversibili, e la riorganizzazione funzionale dell'area di pertinenza contribuiranno attivamente alla riqualificazione del sito.

Sotto il profilo della sostenibilità, l'intervento si distingue per l'assenza totale di fonti di contaminazione. La scelta di adottare un modello "all-electric" ed escludere l'utilizzo di combustibili fossili garantisce la tutela della qualità del suolo e del sottosuolo, nonché l'assenza di rischi per la salute umana e per gli habitat di flora e fauna locali.

In conclusione, come confermato dall'analisi delle matrici sinottiche precedentemente riportate, il progetto non comporta impatti negativi significativi per l'ambiente circostante. L'adozione sistematica di misure di mitigazione, unite alla natura a basso impatto delle opere realizzate, assicura che il complesso si integri in modo armonico ed ecosostenibile nel paesaggio della Murgia, rappresentando un modello virtuoso di valorizzazione turistica del territorio.

9.1. Conclusioni sulla verifica di assoggettabilità alla VAS del piano

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il Comune di Castellana Grotte, in qualità di Autorità Procedente, trasmette all'Autorità Competente (Ufficio VAS della Regione Puglia) il presente Rapporto Preliminare relativo al progetto di riqualificazione funzionale del manufatto rurale "trullo" e realizzazione di una struttura ricettiva ecosostenibile ("Glamping").

Alla luce delle analisi condotte, che hanno dimostrato la limitata entità degli impatti ambientali attesi e la piena compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, si propone l'esclusione del progetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006. Si ritiene, infatti, che le caratteristiche progettuali e le misure di mitigazione previste siano ampiamente sufficienti a garantire la tutela delle matrici ambientali e il rispetto degli standard di sostenibilità vigenti.

Trinitapoli, 25/05/2026

