



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 102 del 09/09/2003**

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 29 luglio 2003, n. 221

Realizzazione di un complesso ricettivo (villaggio-albergo), in variante al Piano Regolatore Generale, in località Serricelle - Comune di Porto Cesareo (Le) - Prop. Immobiliare F.P.S. s.r.l. - Procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. e valutazione di incidenza.

L'anno 2003 addì 29 del mese di luglio in Modugno, presso il Settore Ecologia,

### **IL DIRIGENTE**

Dott. Luca LIMONGELLI, ha adottato il seguente provvedimento:

con nota acquisita al prot. n. 3366 del 03.05.2002, veniva richiesta la verifica di assoggettabilità a V.I.A. e la valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 4, commi 2 e 4, L.R. n. 11/2001 per la realizzazione di un complesso ricettivo (villaggio-albergo) in variante al Piano Regolatore Generale in località Serricelle nel Comune di Porto Cesareo (Le) da parte della Immobiliare F.P.S. S.r.l. - Via Merine, 8 - Lecce;

con nota prot. n. 4336 del 27.05.2002, il Settore Ecologia partecipava alla società proponente di provvedere al deposito degli elaborati presso il Comune interessato, ai sensi dell'art. 16, comma 3, L.R. n. 11/2001;

con nota acquisita al prot. n. 3656 del 29.04.2003, l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Cesareo comunicava l'affissione all'albo pretorio, dal 18.03.2003 al 17.04.2003, dell'avviso pubblico di avvenuto deposito degli elaborati concernenti l'intervento sopra evidenziato, ai sensi dell'art. 16, comma 3, L.R. n. 11/2001, comunicando altresì che nei tempi di pubblicazione non sono pervenute osservazioni al progetto;

con successiva nota prot. 3732 dell'01.05.2003, il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Porto Cesareo trasmetteva il parere del predetto ufficio in merito al progetto proposto, dichiarando che "... sussistono le condizioni per l'applicazione, nel caso di specie, delle procedure per la variante allo strumento urbanistico previste dall'art. 5 del D.P.R. 447/98, così come tra l'altro, chiarito nella circolare n. D.AG.L. 1.3.1/43467. Inoltre, come certificato dai tecnici progettisti, l'intervento risulta rispettare le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, Per quanto attiene le previsioni di P.R.G. si attesta che detto strumento urbanistico vigente individua alcune zone tipizzate C5 (zone di sviluppo turistico), tuttavia, di queste gran parte sono compromesse dall'abusivismo edilizio, altre ricadono su area paludosa, la parte residua di dette zone C5 risulta, inoltre, eccessivamente frammentata, quindi urbanisticamente non idonea alla realizzazione di complessi turistico ricettivi";

con nota prot. n. 4274 del 16.05.2003, il Settore Ecologia, a seguito delle determinazioni assunte in

seno al Comitato Regionale V.I.A. nella seduta del 13.05.2003, richiedeva alla società proponente integrazioni riguardanti l'analisi di compatibilità ambientale;

con nota acquisita al prot. n. 6202 del 22.07.2003, la Immobiliare F.P.S. S.r.l. trasmetteva quanto richiesto;

- pertanto rilevato che:

l'intervento, localizzato tra la strada litoranea provinciale n. 340 e la S.S. 174, interessa un'area che dista circa 1,1 km dal mare e prevede la realizzazione di 29 unità abitative (mono, bi- e trilocali), per una ricettività complessiva di 1170 unità, all'interno di aree comuni destinate allo svago, al commercio ed a servizi. L'area complessivamente interessata dall'intervento è pari a mq. 56.585, i volumi da edificare ammontano a mc. 45.536,70, di cui mc. 7.706,86 per servizi e mc. 37.829,84 per le unità abitative, con una altezza massima di mt. 6,00, salvo l'edificio di ingresso di una altezza di mt. 9,50. Dal punto di vista prettamente ambientale, l'incidenza dell'intervento riguarda, con diversi livelli di impatto:

a) l'inserimento dello stesso al margine esterno della perimetrazione del proposto Sito di Importanza Comunitaria "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027 ai sensi della direttiva 92/43 CEE, con il conseguente pericolo di riduzione della superficie di habitat naturale della rete Natura 2000;

b) le possibili interrelazioni dell'insediamento con le zone individuate dall'elenco delle aree-protette regionali della L.R. n. 19/97 "Palude del Conte e duna costiera" (schede B9 e C7), nonché con la prossima Riserva Naturale Marina Statale di Porto Cesareo;

c) L'impatto complessivo della pressione turistica, connesso allo sviluppo nella stessa loc. Serricelle di Porto Cesareo, di più iniziative relative alla realizzazione di complessi ricettivi turistici, come quella già oggetto del precedente parere di compatibilità ambientale e di valutazione di incidenza di cui al provvedimento dirigenziale del Settore Ecologia n. 150 del 03.09.02;

d) La gestione delle risorse idriche necessarie per assicurare l'utilizzabilità della struttura e la destinazione delle acque reflue provenienti dal previsto impianto di depurazione a servizio della struttura;

e) La gestione dei rifiuti urbani e speciali prodotti dall'esercizio della struttura;

f) Le emissioni odorose provenienti dall'impianto di depurazione, la produzione di rumore e i consumi energetici.

Sulla base della documentazione acquisita agli atti, si rileva quanto segue:

Uno specifico studio condotto dal laboratorio di Botanica Sistemica ed Ecologia Vegetale dell'Università di Lecce, acquisito agli atti, "non ha evidenziato all'interno dell'area oggetto di indagine la presenza di habitat prioritari, né di habitat di interesse comunitario secondo la direttiva CEE 92/43, né di specie prioritarie o di interesse comunitario incluse nei relativi allegati Infine, nessuna specie presente all'interno del sito in questione o in aree limitrofe è inclusa in liste rosse nazionali o regionali". In realtà, l'ubicazione specifica si inserisce in un contesto già fortemente urbanizzato e, comunque, la sua posizione marginale nell'ambito del pSIC non va ad interrompere la continuità ambientale di aree naturali o di possibile rinaturalizzazione e, pertanto, non pregiudica la possibilità di espansione di habitat naturali limitrofi, né tanto meno costituisce utile corridoio naturale di raccordo tra habitat interclusi. Lo studio a base della valutazione di incidenza sotto il profilo flogistico-vegetazionale, evidenzia, conclusivamente, che la realizzazione per cui si evidenzia che la realizzazione dell'intervento non determina impatto diretto sulla conservazione di habitat d'interesse comunitario, non producendo di fatto alcuna riduzione della superficie di habitat effettivamente presenti.

La mancanza di impatto diretto sulla conservazione di habitat derivante dalla realizzazione dell'insediamento turistico in questione, come dalla realizzazione dell'altro insediamento turistico in

precedenza citato o di altri possibili insediamenti aventi analoghe caratteristiche di marginalità rispetto all'area naturale considerata e di mancanza di effetto diretto, suggerisce anche la considerazione che le aree naturali protette, come l'istituenda area protetta regionale "Palude del Conte e le dune costiere" e come la Riserva Naturale Marina Statale di Porto Cesareo, presenti all'intorno, potrebbero essere favorite, ai fini della loro opportuna valorizzazione e corretta fruizione, dalla realizzazione di tali insediamenti, che costituiscono al tempo stesso strumento di diffusione per la migliore conoscenza delle caratteristiche e dei valori naturalistici dell'area, attraverso la popolazione turistica attratta prevalentemente nella stagione balneare, nonché strutture logistiche di accoglimento per lo sviluppo anche del turismo naturalistico, non strettamente legato alla stagione estiva propriamente detta. In tale ottica, diventa fondamentale la modalità di gestione di tali strutture turistiche, nonché la specifica formazione degli operatori e del personale, che dovrà necessariamente essere orientata anche alla conoscenza e alle opportunità di valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche dell'area costiera e delle aree umide circostanti, in modo da ampliare la gamma dei servizi da proporre alla popolazione turistica, senza incidere negativamente sulla conservazione e tutela delle stesse emergenze ambientali oggetto di protezione. La specifica formazione del personale dovrà essere attestata in modo puntuale prima dell'entrata in esercizio della struttura.

L'intera area della fascia costiera interessata dall'intervento, è stata caratterizzata negli anni passati da un disordinato sviluppo edilizio di seconde case che, unitamente alle trasformazioni agricole a seminativo succedutesi nell'area hanno purtroppo gravemente condizionato la vegetazione a macchia tipica del pSIC IT9150027, presente, nell'ambito dell'area vasta perimetrata, in forma frazionata e a volte parcellizzata.

In relazione a tale situazione territoriale, il Comune di Porto Cesareo, con provvedimento G.C. n. 76 del 02.05.02, ai fini della migliore salvaguardia del proprio territorio e per consentire le necessarie prospettive di sviluppo economico e sociale, nel rispetto comunque delle emergenze naturalistiche ed ambientali, ha provveduto a definire una complessiva proposta, corredata di specifica cartografia di riferimento, di ridefinizione del pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027, con inclusione nel perimetro dello stesso dell'area del parco denominato "Torre Castiglione" di circa 45 ettari, per la quale ha già provveduto ad attivare le procedure di acquisizione ai fini della tutela e rinaturalizzazione, e l'esclusione delle aree già gravemente compromesse dall'edificato esistente e dall'utilizzazione agricola, tra le quali quelle oggetto dall'intervento in questione.

Inoltre, lo stesso Comune di Porto Cesareo, ha provveduto, così come si evince dalla documentazione acquisita dall'Ufficio nell'ambito di altra diversa procedura di valutazione.

- ad attivare, iniziative utili, anche attraverso l'acquisizione diretta delle aree nonché l'acquisizione di specifici finanziamenti pubblici, per assicurare la ricostruzione dei sistemi dunali nei tratti di, costa compresi tra Torre Lapillo e Punta Prosciutto;

- ad attivare le procedure per la realizzazione di una carta fisionomico-strutturale della vegetazione del territorio comunale di Porto Cesareo e di una carta derivata con indicazione degli habitat prioritari, di interesse comunitario, o tutelati a livello regionale e di una carta delle emergenze flogistiche (specie della lista rossa o comunque meritevoli di tutela), con proposta di ripermetrazione delle aree SIC ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Porto Cesareo - deliberazione G.C. n. 161 del 18.07.02 -).

Alla luce di quanto rilevato, l'insieme delle azioni poste in essere dal comune di Porto Cesareo, risultano utili ed adeguate a garantire l'effettiva tutela e conservazione degli habitat naturali costituenti il pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027. Al fine di assicurare la corretta gestione del pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto". codice IT9150027, in sede di

redazione del Piano Urbanistico Generale Comunale, l'amministrazione del Comune di Porto Cesareo dovrà introdurre normative di dettaglio a tutela delle zone conclusivamente incluse nel pSIC in questione. Tali azioni, insieme alla corretta organizzazione e gestione dei servizi generali per il territorio, nonché unitamente alla necessaria riqualificazione delle aree interessate dal disordinato sviluppo edilizio delle seconde case, dovranno costituire gli elementi principali del controllo e monitoraggio della pressione turistica sull'area vasta della media fascia costiera jonica salentina, area sensibile e vulnerabile per la presenza delle su richiamate emergenze naturalistiche e che pertanto esige una attenta ed oculata gestione del territorio, anche ai fini del non depauperamento della qualità ambientale dell'area marina e costiera, oggetto specifico dell'attrattiva per il mercato turistico.

Per quanto attiene la gestione delle risorse idriche, risulta necessario che il progetto esecutivo dell'intervento in questione, si faccia carico di assicurare il massimo possibile riutilizzo dei reflui, opportunamente trattati ai sensi della normativa vigente in materia di riutilizzo dei reflui, all'interno dell'insediamento stesso (per alimentare sistemi antincendio, usi comuni non potabili, irrigazione delle aree a verde, questioni, allo stato, appena accennate in sede progettuale), ciò al fine della massima possibile riduzione, del ricorso alle acque sotterranee di falda. Allo stesso scopo, prima della definizione del progetto esecutivo, il soggetto proponente dovrà farsi carico di definire, anche di intesa con altri soggetti interessati, pubblici o privati, uno studio di fattibilità per la verifica della possibilità di utilizzare un impianto di dissalazione per la potabilizzazione delle acque marine, in completa sostituzione di quelle di falda, anche atteso che in sede progettuale è comunque prevista la dissalazione delle acque di prelievo dalla falda salinizzata.

Nella gestione dei rifiuti urbani prodotti nell'esercizio dell'insediamento turistico, dovrà essere assicurata la raccolta differenziata, ai fini della riduzione del ricorso allo smaltimento in discarica controllata. Tale esigenza è ulteriormente suggerita dalla circostanza che, come riferito in sede progettuale, la struttura potrebbe essere destinata oltre che a villaggio-albergo anche a residenza turistico-alberghiera.

Per la gestione dei rifiuti speciali, provenienti dalle sezioni impiantistiche e dai servizi generali della struttura, dovrà essere garantito il ricorso alle migliori tecniche disponibili. Tali indicazioni gestionali dovranno essere contenute in un Regolamento di esercizio della struttura, che dovrà costituire parte integrante del progetto esecutivo. Il progetto esecutivo dovrà, altresì, contenere specifici elaborati relativi agli accorgimenti tecnici adottati per la riduzione delle emissioni odorose dell'impianto di depurazione, nonché per la riduzione e il controllo del rumore prodotto dalle sezioni impiantistiche ovvero dalle attività ludiche serali-notturne della struttura turistica.

Per quanto attiene i consumi energetici, sempre in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere previsto il ricorso ad attrezzature di servizio a basso impatto ambientale ed alto rendimento energetico e dovrà essere opportunamente valutato il ricorso all'energia fotovoltaica per l'illuminazione esterna ed interna dell'intero complesso.

Al fine di una migliore garanzia di efficacia ambientale dell'esercizio della struttura turistica, si suggerisce il ricorso ad una delle forme di certificazione ambientale (EMAS, ISO 14000), con l'individuazione di un responsabile della gestione ambientale della struttura e dei servizi.

il Comitato Regionale per la V.I.A., nella seduta del 23.07.2003, esaminati gli atti amministrativi valutata la documentazione progettuale, ha espresso parere favorevole all'intervento proposto, purché vengano garantite le seguenti prescrizioni:

- siano rese operative, da parte del Comune di Porto Cesareo, le misure, indicate in premessa, di tutela e conservazione degli habitat naturali, con la ricostituzione naturalistica e tutela dell'area del parco denominato "Torre Castiglione", di circa 45 ettari, con il completamento da parte del Comune delle procedure di acquisizione dell'area stessa, nonché con l'introduzione nel Piano Urbanistico Generale Comunale, di specifiche norme di dettaglio a tutela delle zone conclusivamente incluse, anche alla luce della verifica tecnico-scientifica in corso, nel pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice

IT9150027;

- dovrà essere assicurata ed attestata prima dell'entrata in esercizio della struttura, la specifica formazione degli operatori e del personale della struttura stessa, orientata alla conoscenza e alle opportunità di valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche dell'area costiera e delle aree umide circostanti, con particolare riferimento al pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027 e alla Riserva naturale Marina Statale di Porto Cesareo, in modo da ampliare la gamma dei servizi da proporre alla popolazione turistica, senza incidere negativamente sulla conservazione e tutela delle stesse emergenze ambientali oggetto di protezione;

- il soggetto proponente, in sede di progettazione esecutiva, dovrà farsi carico di definire, anche di intesa con altri soggetti interessati, pubblici o privati, uno studio di fattibilità per la verifica della possibilità di utilizzare un impianto di dissalazione per la potabilizzazione delle acque marine, in completa sostituzione di quelle di falda e, in caso di impraticabilità tecnicoeconomico di tale soluzione, dovrà comunque farsi carico di assicurare il massimo possibile riuso dei reflui, opportunamente trattati ai sensi della normativa vigente in materia di riuso, all'interno dell'insediamento stesso (per alimentare sistemi antincendio, usi comuni non potabili, irrigazione delle aree a verde), ciò al fine della massima possibile riduzione del ricorso alle acque sotterranee di falda;

- il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere corredato da un Regolamento di esercizio della struttura, con il quale dovrà essere disciplinata la gestione dei rifiuti urbani mediante raccolta differenziata e la gestione dei rifiuti speciali con il ricorso alle migliori tecniche disponibili;

- il progetto esecutivo dell'intervento dovrà, altresì, contenere specifici elaborati relativi agli accorgimenti tecnici adottati per la riduzione delle emissioni odorose dell'impianto di depurazione, nonché per la riduzione e il controllo del rumore prodotto dalle sezioni impiantistiche ovvero dalle attività ludiche serali-notturne della struttura turistica;

- sempre in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere previsto il ricorso ad attrezzature e di servizio a basso impatto ambientale ed alto rendimento energetico e dovrà essere opportunamente valutato il ricorso dell'energia fotovoltaica per l'illuminazione esterna ed interna dell'intero complesso;

- si suggerisce il ricorso ad una delle forme di certificazione di gestione ambientale (EMAS, ISO 14000), con la nomina di un responsabile della gestione ambientale della struttura e dei servizi;

- Vista la L.R. 4 febbraio 1997 n. 7;

- Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28/7/98 con la quale sono state emanate direttive per la separazione delle attività di direzione politica da quelle di gestione amministrativa;

- Viste le direttive impartite dal Presidente della Giunta Regionale con nota n. 01/007689/15 del 31/7/98;

- Vista la L.R. n. 11/2001;

- Richiamato l'art. 15, comma 3 della stessa L.R. n. 11/2001;

- Visto che il presente provvedimento non comporta adempimenti contabili ai sensi della L.R. 28/01;

## DETERMINA

- di esprimere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, ed in conformità a quanto disposto dal Comitato Regionale per la V.I.A. nella seduta del 23.07.2003, parere favorevole per la valutazione di incidenza ambientale e di ritenere il progetto per la realizzazione di un complesso ricettivo (villaggio-albergo) in variante al Piano Regolatore Generale in

località Serricelle nel Comune di Porto Cesareo (Le) da parte della Immobiliare F.P.S. S.r.l. - Via Merine, 8 - Lecce, escluso dalle procedure di V.I.A., purchè vengano garantite seguenti prescrizioni;

- siano rese operative, da parte del Comune di Porto Cesareo, le misure, indicate in premessa, di tutela e conservazione degli habitat naturali, con la ricostituzione naturalistica e tutela dell'area del parco denominato "Torre Castiglione", di circa 45 ettari, con il completamento da parte del Comune delle procedure di acquisizione dell'area stessa, nonché con l'introduzione nel Piano Urbanistico Generale Comunale, di specifiche norme di dettaglio a tutela delle zone conclusivamente incluse, anche alla luce della verifica tecnico-scientifica in corso, nel pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027;

- dovrà essere assicurata ed attestata prima dell'entrata in esercizio della struttura, la specifica formazione degli operatori e del personale della struttura stessa, orientata alla conoscenza e alle opportunità di valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche dell'area costiera e delle aree umide circostanti, con particolare riferimento al pSIC "Palude del Conte e dune di Punta Prosciutto" codice IT9150027 e alla Riserva naturale Marina Statale di Porto Cesareo, in modo da ampliare la gamma dei servizi da proporre alla popolazione turistica, senza incidere negativamente sulla conservazione e tutela delle stesse emergenze ambientali oggetto di protezione;

- il soggetto proponente, in sede di progettazione esecutiva, dovrà farsi carico di definire, anche di intesa con altri soggetti interessati, pubblici o privati, uno studio di fattibilità per la verifica della possibilità di utilizzare un impianto di dissalazione per la potabilizzazione delle acque marine, in completa sostituzione di quelle di falda e, in caso di impraticabilità tecnico-economico di tale soluzione, dovrà comunque farsi carico di assicurare il massimo possibile riuso dei reflui, opportunamente trattati ai sensi della normativa vigente in materia di riuso, all'interno dell'insediamento stesso (per alimentare sistemi antincendio, usi comuni non potabili, irrigazione delle aree a verde), ciò al fine della massima possibile riduzione del ricorso alle acque sotterranee di falda;

- il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere corredato da un Regolamento di esercizio della struttura, con il quale dovrà essere disciplinata la gestione dei rifiuti urbani mediante raccolta differenziata e la gestione dei rifiuti speciali con il ricorso alle migliori tecniche disponibili;

- il progetto esecutivo dell'intervento dovrà, altresì, contenere specifici elaborati relativi agli accorgimenti tecnici adottati per la riduzione delle emissioni odorose dell'impianto di depurazione, nonché per la riduzione e il controllo del rumore prodotto dalle sezioni impiantistiche ovvero dalle attività ludiche serali-notturne della struttura turistica;

- sempre in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere previsto il ricorso ad attrezzature e di servizio a basso impatto ambientale ed alto rendimento energetico e dovrà essere opportunamente valutato il ricorso dell'energia fotovoltaica per l'illuminazione esterna ed interna dell'intero complesso;

- si suggerisce il ricorso ad una delle forme di certificazione di gestione ambientale (EMAS, ISO 14000), con la nomina di un responsabile della gestione ambientale della struttura e dei servizi;

Il presente parere non sostituisce né esonera il soggetto proponente dall'acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione previste per legge;

Di notificare il presente provvedimento agli interessati a cura del Settore Ecologia;

Di far pubblicare il presente provvedimento sul B.U.R.P.;

Di dichiarare che il presente provvedimento non comporta adempimenti contabili ai sensi della L.R. 28/01;

Di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;

Di trasmettere, in originale, il presente provvedimento alla Segreteria della G.R.

Il Dirigente del Settore  
Dott. Luca Limongelli

---