



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 63 del 27/04/2005

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 7 marzo 2005, n. 91

Procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. e valutazione di incidenza - Realizzazione del villaggio turistico-alberghiero Onda vitae residence - Comune di Santa Cesarea Terme (Le) - Prop. Coop. Porto Miggiano 2.

L'anno 2005 addì 7 del mese di marzo in Modugno, presso il Settore Ecologia,

IL DIRIGENTE

Dott. Luca LIMONGELLI, ha adottato il seguente provvedimento:

con nota acquisita al prot. n. 3536 del 05.04.2004 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 del villaggio turistico-alberghiero Onda vitae residence, nel Comune di Santa Cesarea Terme (Le), proposto dalla Cooperativa Porto Miggiano 2 - P.zza IV Novembre - Montesano Salentino - Lecce -;

con successiva nota prot. n. 4201 del 23.04.2004 veniva trasmessa copia del parere espresso dalla C.U.E.C. nella seduta del 17.03.04;

con nota dell'11.05.2004 giungeva l'attestazione dell'avvenuta affissione all'albo pretorio dell'avviso pubblico nei tempi e con le modalità previsti dal predetto art. 16, L.R. sopra specificata. Con la stessa nota si portava a conoscenza che non erano pervenute osservazioni in merito alla realizzazione dell'intervento;

il Comitato Regionale per la V.I.A., nella seduta dell'11.02.2005, esaminati gli atti amministrativi e valutata la documentazione progettuale, ha rilevato quanto segue:

Dati urbanistici - Inquadramento nel Putt/P - Arca PSic "Costa Otranto - S. Maria di Leuca" (IT9150002)

L'area interessata dall'intervento è classificata come C4 ("Nuove espansioni turistiche") nel P.R.G. di S. Cesarea Terme approvato dal D.C.C. n° 37 del 29/12/1971 ed inserita, con denominazione "Comparto 13s", nel P.L.C. adottato con D.C.C. n° 96 del 30/11/84.

L'area oggetto dell'intervento è da considerarsi "territorio costruito" e come tale risulta esente dall'applicazione delle prescrizioni del Putt/P.

Una parte marginale dell'area della superficie di circa 1,6 ha, posta longitudinalmente al lato ovest, rientra nell'area PSic "Costa Otranto - S. Maria di Leuca" (IT9150002).

Dati planovolumetrici

Superficie totale: 147.498 mq

Superficie ceduta al comune: 47.737 mq  
Superficie edificabile: 99.841 mq  
Superficie lotto villaggio turistico: 79.585 mq  
Superficie lotto alberghiero: 20.256 mq (non inserito nel progetto in esame)

Residenze extra-alberghiere:

N° 66 "formelle" 18X18 m, aggregate a corte (64 mq), per un totale di 536 unità abitative con superficie variabile da 28 mq a 60 mq eventualmente accorpabili;

Superficie fondiaria (residenze+servizi): 76.890 mq

Volumetria: 76.879 mc;

Iff (residenze +servizi): 1, 19 mc/mq

Superficie coperta: 17.160 mq;

Hmax: 8.50 mt.

Lotto Alberghiero - Residenze alberghiere

Il lotto delle residenze alberghiere è rimasto invariato nella previsione planimetrica e dovrà essere oggetto di successiva richiesta di concessione edilizia (Relazione descrittiva - pag. 11).

Servizi

Volumetria: 14.456 mc;

Superficie coperta: 2.384 mq

Hmax: 13 mt. (desunta da misurazione sui grafici mancando la quotatura progettuale)

Impatto percettivo

L'intervento in questione insiste su un'area in forte pendenza, il cui dislivello tra monte e valle supera i 50 mt. e prefigura un impatto percettivo di notevole portata soprattutto rispetto alla strada litoranea Leuca-Otranto, che limita a valle il villaggio turistico e che costituisce uno dei più suggestivi luoghi di fruizione del paesaggio salentino.

Né gli elaborati scritti né quelli grafici analizzano e affrontano in maniera approfondita ed esauriente questo punto critico dell'intervento, soffermandosi solo sulla relazione percettiva tra l'intervento e la S.S. n. 497 di portata chiaramente trascurabile. Al fine di mitigare l'impatto percettivo sono state dettate cogenti prescrizioni riportate in conclusione del presente parere.

Impatto sul paesaggio

Dal punto di vista paesaggistico l'area presenta i tratti tipici del territorio salentino caratterizzato dal dialogo tra pietra, affiorante in più punti o montata a secco, e vegetazione mediterranea, quella naturale (in fase di ricolonizzazione) e quella impiantata (ulivo e carrubo).

Del resto l'area oggetto dell'intervento risulta sottoposta ai vincoli ex L. 1497/39 (vincolo paesaggistico), ed il Nulla Osta paesaggistico rilasciato prescrive tra l'altro (...) che gli elementi paesistici naturali (rocce affioranti, macchia mediterranea, ecc.) presenti nell'area d'intervento siano salvaguardati il più possibile e quale misura di compensazione e di mitigazione dell'impianto riveniente dall'intervento in progetto, vengano messi a dimora altri soggetti arborei e arbustivi della flora locale.

Al fine quindi, di non rendere l'area dell'intervento, avulsa dal contesto paesaggistico in cui è tuttora armoniosamente inserita, è necessario prima del rilascio del titolo abilitativo da parte dell'Amm.ne Com.ale:

- che sia prodotto un elaborato grafico in cui siano individuati i manufatti in pietra a secco, gli affioramenti rocciosi naturali presenti nell'area, e le zone dove l'azione di ricolonizzazione della vegetazione mediterranea ha creato macchie di vegetazione più fitta, e in base a tale elaborato, ove

possibile, riposizionare i nuclei edificati, con particolare riferimento alle strutture alberghiere, in modo da salvaguardare il più possibile gli elementi paesistici naturali presenti;

- che sia sancito l'impegno a riutilizzare il più possibile la pietra presente in maniera diffusa nell'area per la realizzazione di muretti a secco o anche semplici cumuli da posizionare nelle aree di verde previste nel progetto;

- che sia sancito l'impegno a riutilizzare le essenze vegetali presenti nell'area, particolarmente gli esemplari di *Quercus ilicis* (leccio), praticando, ove necessario, l'espianto ed il reimpianto;

- che sia prodotto un elaborato scritto-grafico, ove sia indicata quantità e tipo di vegetazione da realizzare affinché non si verifichi un'interruzione brusca del "tessuto" paesaggistico ed ecologico;

- che siano utilizzati materiali locali nella costruzione e nella finitura degli edifici.

#### Approvvigionamento idrico - smaltimento acque reflue

Considerando le rilevanti proporzioni dell'intervento, che potrebbe ospitare, nei momenti di massimo carico, oltre 2000 utenti, la progettazione appare carente circa le indicazioni sull'approvvigionamento e gestione della risorsa idrica, sia sullo smaltimento delle acque reflue.

Il villaggio turistico, paragonabile per dimensioni ad un piccolo centro, nei momenti di massimo carico, che coincidono con i momenti di minore disponibilità della risorsa idrica (stagione estiva), potrebbe consumare oltre 400.000 l di acqua al giorno (per i soli utenti).

Si presume che trattandosi di insediamento inserito nella strumentazione urbanistica di Santa Cesarea sia l'approvvigionamento sia lo smaltimento dei reflui avvenga mediante allaccio ai pubblici servizi.

#### Impatto idrogeologico - acque meteoriche

La natura geologica dell'area, costituita prevalentemente da Calcari di Castro caratterizzati da fratture diffuse che generano una fitta rete di circolazione acquifera, configura l'area, nell'equilibrio idrogeologico del territorio, come fondamentale per la ricarica della falda e per il contrasto dell'intrusione marina e inquinamento della stessa.

A questo proposito è opportuno indicare in maniera più dettagliata la scelta progettuale per la pavimentazione delle aree adibite a parcheggio, e comunque evitare soluzioni, che impermeabilizzino le superfici onde favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nel sottosuolo attraverso un sapiente utilizzo delle ampie zone a verde previste nel piano.

Alla luce della natura geologica del sito e del Nulla Osta sul Vincolo Paesaggistico concesso dalla G.R., che prescrive la necessità di ridurre al minimo le alterazioni della morfologia del terreno, appare superflua la realizzazione, nell' "Area da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondaria" in prossimità della Strada Comunale Serricella, del "Teatro all'Aperto (P/8), dei "Campi da Tennis" (P/4), dei "Campi da Pallavolo" (P/5) e della "Pista di Pattinaggio (P/7).

Tale area va conservata nella sua naturalità ed utilizzata a Parco pubblico attraverso l'eventuale creazione di percorsi pedonali che ne consentano la visita e la fruizione.

Stessa prescrizione vale per le aree private a "Verde" previste all'interno dell'intervento con particolare riferimento alle zone A6 - A7 - E8 - E9.

Per le zone a parcheggio, la cui superficie non può essere in nessun caso implementata, oltre al materiale di calpestio drenante va previsto almeno l'impianto di un albero per ogni posto macchina.

#### Rischio di incidenti

Si segnala all'Amm.ne Com.le la possibilità che vengano a determinarsi condizioni di pericolo per la localizzazione degli accessi alla zona d'intervento.

Il settore compreso tra la strada litoranea e la Strada Provinciale per Vignacastri, dove sono localizzate le unità abitative extra-alberghiere dal n° 61 al n° 66 e il "Centro Direzionale" (E/1) configura, proprio per la sua dislocazione, una situazione di rischio proprio perché la strada provinciale per Vignacastri, in

questo tratto per altro in trincea, che separa questo settore dal resto del villaggio, è una strada extraurbana che può essere caratterizzata da una velocità di percorrenza abbastanza sostenuta.

#### Rischio di incendi

Il progetto va sottoposto al parere dei VVFF onde predisporre tutte le misure impiantistiche e gli accorgimenti progettuali volti alla prevenzione e all'eventuale spegnimento di incendi, peraltro frequenti nella zona.

#### Capacità di carico dell'ambiente naturale

L'area oggetto dell'intervento ricade, seppure per una porzione limitata, all'interno del PSIC "Costa Otranto - S. Maria di Leuca" (IT9150002).

Sarebbe opportuno eliminare l'edificazione nelle zone ricadenti in tale area, tuttavia le prescrizioni dettate al capoverso Impatto idrogeologico - acque meteoriche che consentono la conservazione nell'attuale stato di naturalità, tra aree da cedere al comune e aree a verde privato, di circa il 50% dell'intera superficie oggetto d'intervento (per circa 70.000 mq.), ben compensa la parziale compromissione della superficie di circa 1,6 ha ricadente nel PSic.

- ciò stante, il Comitato Reg.le V.I.A. ha ritenuto di non assoggettare l'intervento proposto alla procedura di V.I.A., purchè si rispettino le seguenti prescrizioni:

Va conservata ed integrata l'alberatura a lecci e ulivi presente a margine della litoranea Otranto- Leuca; nella realizzazione del verde vanno utilizzate esclusivamente essenze arboree ed arbustive della flora autoctona.

Va evitato l'uso di colori accesi nella finitura dei manufatti previsti dal progetto;

Le strutture alberghiere e comunque gli edifici non possono superare i 2 piani terra ed, in ogni caso, i mt. 6,50;

- 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. 01/007689/1-5 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 e con tutte le prescrizioni 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 dell'11.02.2005, parere favorevole, per la valutazione di incidenza ambientale e di ritenere il progetto per la realizzazione del villaggio turisticoalberghiero Onda vitae residence, nel

Comune di Santa Cesarea Terme (Le), proposto dalla Cooperativa Porto Miggiano 2 - P.zza IV Novembre - Montesano Salentino - Lecce escluso dalle procedure di V.I.A.;

- 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

---