



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 153 del 13/12/2005

Bollettino regionale

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 20 ottobre 2005, n. 428

Procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. e valutazione d'incidenza - Realizzazione insediamento turistico-alberghiero in località Laghi Alimini - Comune di Otranto (Le) - Proponente Italia Turismo s.p.a.

L'anno 2005 addì 20 del mese di Ottobre in Modugno, presso il Settore Ecologia,

IL DIRIGENTE

Dott. Luca LIMONGELLI, ha adottato il seguente provvedimento:

- con nota acquisita al prot. n. 3790 del 03.05.2005 la Italia Turismo S.p.A. - Via Calabria, 46 - Roma -, tramite il Comune di Otranto, richiedeva 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 impianto turistico-alberghiero in loc. Laghi Alimini, nel comune di Otranto (Le);
- con nota prot. n. 7664 del 17.06.2005, il Settore Ecologia invitava il Comune di Otranto a trasmettere apposita attestazione dell'avvenuta affissione all'albo pretorio dell'avviso pubblico, così come da art. 16, comma 3, L.R. n. 11/2001, nonché ad esprimere il parere di competenza;
- con nota acquisita al prot. n. 9850 del 22.08.2005 il Comune di Otranto comunicava che intendeva "... procedere alla convocazione, per la fase decisoria, di apposita Conferenza di servizi, così come previsto dall'art. 5 del D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447, diretta all'ottenimento dei necessari assensi per l'esame della proposta progettuale di cui all'oggetto, nonché alla variazione dello strumento urbanistico, per adeguarlo alle destinazioni compatibili...".
- Il Comitato regionale per la V.I.A., nella seduta del 29.09.2005. esaminati gli atti amministrativi e valutata la documentazione progettuale, ha rilevato quanto segue:

L'area classificata dal P.R.G. vigente nel Comune di Otranto come area "C" con destinazione finalizzata allo sviluppo turistico (attività, turistico-ricettiva) e sottoposto a Piano di Lottizzazione convenzionato.

Gli indici di edificabilità e le norme tecniche di attuazione vigenti sono quelle del Piano di Lottizzazione approvato del 1972 successivamente modificato con D.R.G. n. 4043/3 del 21.05.1980.

Il Piano di Lottizzazione originario del 1972 prevedeva una utilizzazione dell'intera area comprensoriale ripartita, secondo i seguenti parametri:

Con in variante al P.d.L. approvata con delibera di G.R. n. 4042/3 del 21.5.1980 sono state modificate le percentuali di utilizzo della volumetria residua disponibile, lasciando invariata quella per attrezzature sportive.

Gli indici ed i parametri stabiliti dalla predetta variante al P.d.L., che risultano pertanto quelli attualmente vigenti, sono di seguito riportati:

La volumetria totale realizzata è di circa 138.000 mc per circa 2.000 posti letto, pari ad un terzo della ricettività complessiva prevista originariamente dal Piano (6.000 p.l.).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, reti, impianti) realizzate sono invece la totalità di quelle previste dal Piano Urbanistico.

Dati e parametri del progetto.

Nella tabella di seguito riportata, vengono dettagliate la superficie coperta e la volumetria relativa alle varie tipologie edilizie relative all'intervento riguardante la realizzazione dell'insediamento turistico alberghiero previsto in progetto.

I.F. = 47969,40 mc / 73.650 mq 0,65 mc / mq

Sc = 8.524 mq / 73.650 mq = 12%

Dall'esame delle risultanze della Conferenza di Servizi tenutasi p/o il Comune di Otranto in data 30.08.05 emerge dalla dichiarazione del Presidente Geom. Giuseppe Tondo che le motivazioni per le quali la stessa è stata convocata sono inerenti al fatto che "Le previsioni del Piano di Lottizzazione, nel quale è inserito l'intervento l'intero Comprensorio di Alimini sono ormai venute meno e, pertanto. Italia Turismo deve realizzare i propri interventi in una limitata area avente però la stessa destinazione urbanistica di carattere ricettivo-turistico".

Poiché non è agli atti il P.d.L. approvato seppur scaduto e poiché nulla è dato riscontrabile a tale proposito nella documentazione prodotta non è possibile verificare quali destinazioni avessero nello stesso P.d.L. le aree proposte per l'intervento in oggetto.

A tal proposito si rinvia a successiva verifica da operare in sede di Conferenza di Servizi da parte dell'Assessorato all'Urbanistica

Inquadramento nel Putt/P

L'area, in quanto oggetto di P.d.L. presentato alla data del 06.06.90, è inserita a norma del comma 5.2 dell'art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT/P nei "territori costruiti" nell'ambito dei quali non trovano applicazione le stesse N.T.A.

Area SIC

L'area oggetto dell'intervento proposto ricade interamente all'interno del sito SIC "Laghi Alimini"

IT 9150011.

Il sito è caratterizzato dalla presenza di alcuni habitat prioritari - "lagune costiere" e dune costiere con ginepro" ... e da alcune specie vegetali appartenenti alla lista rossa nazionale quali "Erica manipuliflora, Ninfea alba, Ipomea sagittata, Perithoca greca. Orchia palustris, ecc.".

Risultano allegati al progetto uno "Studio per la valutazione d'incidenza" ed uno "Studio per la procedura di verifica VIA".

Principali fattori di impatto

Sottosuolo Suolo - Vegetazione

Vengono qui ripresi i dati progettuali riportati nello "Studio per la valutazione d'incidenza" in quanto danno una idea dettagliata dell'intervento.

Gli interventi di edificazione e di ristrutturazione si localizzano complessivamente in aree già utilizzate. In particolare, nell'area Area Country Club:

- Le strutture principali in progetto (albergo, centro congressi, ristorante, edificio per servizi) ricadono all'interno dell'area già costruita e quindi su superfici sia alterate (da campetti sportivi in cemento, strutture edilizie, aree pavimentate) sia a verde ornamentale o destinate a gare di equitazione.

Le nuove opere, oltre ad occupare le suddette superfici già alterate, incidono direttamente su ulteriori 7.000 m² circa, attualmente occupati da:

prato ornamentale (41%);

alberi impiantati soprattutto pini (57%);

macchia mediterranea (2%).

Nel complesso l'occupazione di suolo si amplierà per esigenze di cantiere.

Per quanto riguarda l'alterazione della risorsa sottosuolo, questa è legata soprattutto a:

costruzione delle fondamenta dei manufatti; servizi tecnici sotterranei: realizzazione di tre piscine.

- I quattro nuovi campi sportivi con gli spogliatoi e la tribuna interessano circa 2500 mq di suolo non edificato.

In particolare su circa il 52% di tale superficie sono presenti pini giovani derivanti da una zona di Pineta rada mentre il 25% di tale suolo è caratterizzato dalla presenza di una fascia di orlo della macchia mediterranea.

In condizioni analoghe, a fronte della sottrazione di vegetazione erbacea, come anche degli alberi più sviluppati di pino (circa 30 esemplari) e dell'alterazione del suolo, è possibile intervenire tramite il trapianto degli esemplari più giovani e il contenimento della distruzione della fascia di bordo della macchia mediterranea.

In fase progettuale sarà possibile verificare l'impatto sulla vegetazione.

- Per quanto riguarda i quattro parcheggi e la nuova viabilità si hanno situazioni di utilizzazione del suolo differenti.

Per il primo parcheggio circolare posto a fianco della strada di accesso al comprensorio, il progetto ne prevede il suo riutilizzo, senza significative manomissioni della componente suolo-vegetazione.

Per il secondo parcheggio posto a fianco della strada di accesso al comprensorio, di forma rettangolare, il progetto individua una nuova area d'intervento pianeggiante e caratterizzata da:

circa 800 mq con alcuni pini sparsi;

circa 650 mq di prato seminaturale di tipo xero filo (regolarmente sfalciato) e con giovani piante di pino d'Aleppo di altezza 3-4 m, di nuovo impianto, messe a dimora in modo regolare su tutta la superficie.

Il terzo parcheggio posto sul lato ovest dell'area, interessa quasi completamente superfici sportive esistenti.

Il quarto parcheggio, di servizio, posto sul lato sud dell'area, in prossimità del ristorante, lambisce ed

interessa marginalmente l'orlo della macchia mediterranea.

Complessivamente i parcheggi n° 3 e 4 e la relativa viabilità interna, interessano quindi non solo zone precedentemente alterate ma anche aree con vegetazione e precisamente:

circa 1700 mq di superficie coperta da alberi (soprattutto pini); circa 600 mq di superficie a prato;

circa 600 mq di macchia mediterranea. Questo ultimo impatto deriva in particolare dalla viabilità di servizio per accedere all'anfiteatro all'aperto.

Pertanto in base al progetto, l'utilizzazione diretta della risorsa vegetazione-suolo, è indicativamente valutabile in circa 1,4-1,8 ettari (di cui il 9% di vegetazione spontanea autoctona).

Tale interferenza è in parte compensata dalle sistemazioni paesaggistiche, per circa nuovi 7000 m², che prevedono:

la realizzazione di quinte di alberi ed arbusti;

la sistemazione delle aree a verde con piante tipiche dell'ambiente mediterraneo;

la ricucitura con il sistema naturale confinante.

Considerato che l'intervento ricade, come anzi detto, totalmente in area SIC ci è parso importante prendere atto di tali elementi progettuali poiché la loro lettura evidenzia l'invasività del progetto.

Si impegna la risorsa suolo per almeno 1.8 ha (dato progettuale) a fronte di superfici di compensazione (?) per dichiarati mq. 7.000.

Le superfici di compensazione sono ricavate sempre nell'ambito dell'area SIC e per quanto per tali aree si parli di "sistemazioni paesaggistiche" le stesse contribuiscono, in aggiunta alle superfici direttamente impegnate nella realizzazione dell'intervento, a modificare l'habitat esistente.

La differenziazione della classificazione delle varie zone che compongono l'area SIC laghi, zona lacustre limitrofa, pinete, macchia mediterranea, zona dunali e retrodunali, ecc. - e delle relative caratteristiche vegetazionali farebbero pensare ad un diverso grado di tutela a seconda proprio di tali caratteristiche.

L'area SIC va intesa nella sua interezza così come perimetrata; eventuali superfici di compensazione di aree impegnate c/o da impegnarsi per attività antropiche, e qui si fa riferimento solo alla possibilità di aree comunque poste ai margini della stessa area SIC, vanno individuate fuori dalla stessa area SIC e devono essere finalizzate alla loro rinaturalizzazione.

Protezione della fauna

L'intervento, come evidenziato nella Valutazione d'incidenza potrà avere una diretta pesante incidenza sia nella fase di realizzazione sia in quella di esercizio delle strutture da realizzare.

Specie la zona pinetata e a macchia mediterranea possono essere pesantemente influenzate dall'aumentato carico antropico; questo sebbene il periodo di maggiore affluenza turistica (luglio/agosto) non coincide con il periodo maggiormente sensibile per l'avifauna (aprile-giugno).

Protezione della pineta

La protezione dell'area pinetata deve essere duplice, visto che se ne ipotizza l'uso per ricavare aree per

pic-nic e quindi per una fruizione diretta ed, unitamente alla zona a macchia mediterranea, deve essere protetta dal pericolo di incendi.

Appaiono evidenti i pericoli connessi all'aumento dell'attività di fruizione turistica sia per gli aspetti vegetazionali sia faunistici

Il pericolo di incendi aumenta poi esponenzialmente con l'aumento della antropizzazione della zona stante le caratteristiche vegetazionali della stessa ed in considerazione che il periodo di maggiore fruizione coincide con il periodo con il maggior rischio di incendi.

Le misure da mettere in atto per la prevenzione suggerite nella "Valutazione di incidenza" sono rivolte ad interventi di lungo periodo ed affidati prevalentemente alla pubblica amministrazione.

Il progetto non prevede, di pari passo con l'aumento del carico antropico, interventi diretti atti a limitare tale pericolo.

Protezione delle dune

Il progetto prevede una serie di accorgimenti tendenti alla protezione delle fasce dunali e retrodunali che costituiscono una degli habitat da proteggere; percorsi obbligati, passerelle in legno, limitazione degli accessi a mare, monitoraggio della risposta geomorfologia della duna eventualmente causata dall'implementazione dell'uso della spiaggia.

• Premesso che lo "Studio di valutazione di incidenza" afferma che "L'analisi condotta non ha evidenziato condizioni evidenti di disequilibrio ambientale ma ha, tuttavia, indicato una estrema sensibilità di tale ecosistema..." si evidenzia che l'intervento sommariamente comporta:

- l'enorme aumento dei volumi da edificarsi, dagli attuali mc. 10.200 ai previsti mc. 48.000 circa;
- la nuova superficie interessata a vario titolo dagli interventi per oltre 10.000 mq.,
- le aumentate altezze degli edifici in progetto che, a fronte di altezze max di circa mt. 6.50 degli edifici esistenti, vengono progettate sino a mt. 9.52 (elaborati grafici) anche se vengono dichiarate di max 8 mt. nella Relazione Generale (Tab. 7);
- un forte aumento del carico antropico dovuto sia alla capienza della struttura ricettiva di carattere alberghiero (300 posti-letto), sia del teatro per spettacoli all'aperto (500 posti; nella "Studio per la procedura di verifica VIA" si ipotizzano invece 700 posti), sia al centro congressi (350 posti).

• Ciò stante, a norma del comma 10 dell'art. 16 della L.R. 11/01, il Comitato reg. le per la VIA ritiene che il progetto sia sottoposto a procedura di VIA che tenga conto in particolare di:

- 1) procedere alla sola ristrutturazione dell'edificato esistente nella stessa area di sedime, con gli ampliamenti orizzontali strettamente necessari alla funzionalità dell'opera, e con ampliamenti verticali e/o con demolizioni e ricostruzioni che comprendano max piano terra e 1° piano, con altezza, compresi anche eventuali volumi tecnici, cavedi e quant'altro, non superiore a 8 mt.;
- 2) conservare i soli attuali percorsi di accesso alla struttura e di viabilità interna senza creazione di nuovi salvo quanto strettamente necessario ad un migliore funzionalità del complesso ed alla balneazione con camminamenti in questo caso aventi le caratteristiche già previste in progetto;
- 3) finalizzare l'intervento prioritariamente ad attività turistica connessa alla fruizione dell'istituendo "Parco degli Alimini".

- 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;

- 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 29.09.2005, parere sfavorevole per la valutazione di incidenza ambientale e di ritenere la realizzazione dell'impianto turistico-alberghiero in loc. in loc. Laghi Alimini, nel comune di Otranto (Le), proposto da Italia Turismo S.p.A. - Via Calabria, 46 - Roma -, assoggettato alle procedure di V.I.A.;

- 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
