



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 14 del 01/02/2006

Bollettino regionale

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 16 dicembre 2005, n. 549

Procedura di Valutazione Impatto Ambientale - Ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Masseria Santa Lucia - Comune di Ostuni (Br) - Proponente: IMOSA srl.

L'anno 2005 addì 16 del mese di dicembre in Modugno presso il Settore Ecologia,

IL DIRIGENTE

Dott. Luca Limongelli, sulla scorta dell'istruttoria ha adottato il seguente provvedimento:

- con nota acquisita al prot. n. 12977 del 14.11.05 veniva trasmessa, ai sensi della L.R. n. 11/2001, la richiesta di verifica di assoggettabilità a V.I.A. per il progetto di variante al piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e concernente l'adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Masseria Santa Lucia, nel Comune di Ostuni (Br), proposto da IMOSA S.r.l. - Viale Aldo Moro snc - Ostuni -;

- con nota acquisita al prot. n. 14499 del 13.12.2005, il Comune di Ostuni - Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Ecologia Ambiente - comunicava l'avvenuta affissione all'albo pretorio dell'avviso pubblico nei tempi e con le modalità previsti dall'art. 16, comma 3, L.R. n. 11/2001 e che non erano pervenute osservazioni. Con la stessa nota veniva trasmesso il parere favorevole con prescrizioni alla realizzazione dell'intervento proposto;

• espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico-amministrativi dai quali è emerso che:

Il progetto presentato ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 prevede l'edificazione di 13.843,63 mc con un incremento di volumetria rispetto a quella prevista dal PRG di 2.960,63 mc.

L'intervento prevede inoltre un cambiamento di destinazione d'uso da commerciale - artigianale ad alberghiero dei volumi già concessi e non ancora realizzati

L'incremento di volumetria ha anch'esso destinazione alberghiera.

Ci sono delle incongruenze nei dati volumetrici: si dichiara di realizzare la volumetria assentita e non

ancora edificata paria a 11.273,23 e una quota aggiuntiva di 2.960,63 mc per un totale di 13.843,63, mentre il totale è 14.233,86 mc, quindi 390,23 mc in più.

I 376 posti letto originari sono passati a 264 per via della nuova classificazione regionale delle strutture ricettive. L'intervento mira ad innalzare la ricettività complessiva dell'impianto per garantire l'economicità della gestione. Con i volumi a realizzarsi la ricettività raggiungerà le 396 unità.

Il progetto prevede:

- l'ampliamento della struttura alberghiera esistente;
- la realizzazione di una nuova struttura alberghiera strettamente collegata ed integrata, con elevati standards qualitativi;
- la realizzazione di un nuovo centro benessere.

La finalità dell'intervento è quella di riposizionare la struttura alberghiera nel mercato turistico nel periodo di bassa stagione e a destagionalizzare il flusso turistico richiamato nelle località di Ostuni.

L'area lambisce il tratto finale dell'omonima lama.

L'area è sottoposta vincolo paesaggistico ex L 1497/39. L'edificazione non rispetta il limite dei 300 m. Per questi aspetti si rimanda alla compatibilità paesaggistica di competenza dell'Assessorato all'Urbanistica.

Dall'analisi della documentazione fornita, attesa anche la circostanza che trattasi di completamento e miglioramento di una struttura già esistente che persegue finalità turistiche di standard elevato e aperta tutto l'anno, si ritiene di poter esprimere parere favorevole alla realizzazione dell'opera con le seguenti prescrizioni: qualunque opera a realizzarsi non precluda in alcun modo la capacità di deflusso a mare della lama Santa Lucia;

- siano prese tutte le misure idonee a contrastare gli impatti della fase di cantiere (rumore, produzione di polveri, ecc) attraverso l'uso di mezzi dotati di idonei dispositivi di contenimento del rumore e l'imbibizione delle superfici sterrate;
- sia conservata la macchia mediterranea presente nell'area e le eventuali integrazioni di verde avvengano con specie autoctone compatibili con l'habitat;
- sia garantita l'accessibilità pubblica al mare, con la predisposizione degli appositi parcheggi pubblici ceduti al Comune, e predisposti gli accorgimenti necessari ad evitare il calpestio della macchia mediterranea attraverso la segnalazione di appositi percorsi pedonali e la installazione di sistemi dissuasione del trasporto veicolare e motociclistico da concordare con il Comune di Ostuni;
- sia adeguata la capacità dell'impianto di depurazione alle incrementate esigenze della struttura. L'impianto deve essere dimensionato in modo da coprire le punte massime di presenze;
- sia garantito l'uso prevalente di acque meteoriche, previo trattamento, per gli usi diversi da quello potabile;
- sia utilizzata al massimo l'acqua trattata dal depuratore per gli usi compatibili;
- sia limitato al volume attuale (se autorizzato) il ricorso all'emungimento da falda;

- si adottino misure per il risparmio idrico sia di carattere impiantistico (reti duali, raccolta e riutilizzo acque meteoriche ecc.) che di carattere tecnico (flussometri, meccanismi di controllo dell'erogazione elettrodomestici a basso consumo ecc.);
 - sia attivata la raccolta differenziata delle diverse frazioni merceologiche dei rifiuti prodotti;
 - tutta la viabilità interna, compresi i parcheggi, sia realizzata, ove tecnicamente possibile., evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc.);
 - si adottino misure per il risparmio energetico (energia solare termica e fotovoltaica) e si realizzi l'impianto di illuminazione delle aree esterne in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso (utilizzando per esempio lampade a basso consumo i cui fasci luminosi siano orientati esclusivamente verso il basso);
- Vista la legge regionale 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 31/07/98;
 - Vista la L.R. n. 11/2001;
 - Richiamato l'art. 15, comma 3 della L.R. n. 11/2001;
 - Visto che il presente provvedimento non comporta adempimenti contabili ai sensi della L.R. 28/01 e successive modificazioni ed integrazioni;

DETERMINA

- di ritenere il progetto di variante al piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e concernente l'adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Masseria Santa Lucia, nel Comune di Ostuni (Br), proposto da IMOSA S.r.l. - Viale Aldo Moro snc - Ostuni -, escluso dall'applicazione delle procedure di V.I.A., per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate;
- il presente parere non sostituisce né esonera il soggetto proponente dall'acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione prevista per legge ed è subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto con particolare riferimento a quelle in materia urbanistica;
 - di notificare il presente provvedimento agli interessati a cura del Settore Ecologia;
 - di far pubblicare il presente provvedimento sul BURP; il presente provvedimento non comporta alcun provvedimento contabile di cui alla L.R. 28/01 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;

- di trasmettere, in originale, il presente atto al Settore Segreteria della Giunta Regionale.

Il Dirigente del Settore
Dott. Luca Limongelli
