



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 23 del 21/02/2006**

Bollettino regionale

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 23 gennaio 2006, n. 7

Procedura di verifica di assoggettabilità impatto ambientale - Realizzazione complesso turistico di villaggio-albergo in località Mammarie - Comune di Ugento (Le) - Proponente: Pallotta Serena e Parigi Giuseppe.

L'anno 2006 addì 23 del mese di gennaio 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. 5152 del 20.04.05 veniva trasmessa, ai sensi della L.R. n. 11/2001, la richiesta di verifica di assoggettabilità a V.I.A. per la realizzazione di un complesso turistico di villaggio-albergo in loc. Mammalie, nel comune di Ugento (Le), proposto dai Sigg. Pallotta Serena e Parigi Giuseppe, tramite l'ing. Antonio Venneri - Via Vittorio Emanuele II, 19 Alliste - Le -;

- con nota prot. n. 5945 del 05.05.05, il Settore Ecologia invitava l'amministrazione comunale interessata 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, a comunicare se nel predetto termine sono pervenute osservazioni, nonché ad esprimere il parere di competenza;

- con nota acquisita al prot. n. 10532 del 06.09.05 il comune di Lecce - Sportello Unico Attività Produttive - trasmetteva l'attestazione dell'avvenuta affissione all'albo pretorio del comune di Ugento dell'avviso pubblico nei tempi (dal 06.07 al 04.08.05) e con le modalità previsti dall'art. 16, comma 3, L.R. n. 11/2001, specificando che non erano pervenute osservazioni in merito. Alla stessa nota si allegava, ai sensi del comma 5 del succitato art. 16, la relazione istruttoria, redatta dal Tecnico convenzionato con il predetto Ufficio Tecnico, dalla quale si evinceva che: "... il progetto, da una prima analisi risulta conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e sicurezza sul lavoro...";

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

L'area è tipizzata come E2 "agricola produttiva speciale", il progetto viene chiesto in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98.

L'area interessata ha una superficie di 10.62.56 ha  
Ricade parte in ambito territoriale esteso "C" e parte in ambito "D"  
Con vincolo paesaggistico ex legge 1497

Dati di progetto:

Si prevede di realizzare:

- 72 monocali
  - 32 bilocali
  - un ristorante
  - un parco di svago per i residenti
- per un totale di 268 posti letto.

Superficie lotto: 10.62.56 ha

- Volume alloggi: 12.714,3 mc
  - Volume ristorante: 8.133,7 mc
  - Volume spogliatoi: 1.732,8 mc
- per un totale di 22.580,80 mc

- Superficie alloggi: 3.912,1 mq
  - Superficie ristorante: 1.790,1 mq
  - Superficie spogliatoi: 433,2 mq
- per un totale di 6.135,4 mq

mentre nella Tavola 12: "variante urbanistica" si dichiara una superficie di progetto di 5.883,50 mq (251,9 mq in meno) ed un volume di 21.503,00 mc (1.077,8 mc in meno).

Iff 0,21 mc/mq

max 5,00 m

Area da cedere 4.707 mq pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda realizzata calcolata su una superficie di 5.883,50 mq diversa da quella coperta indicata nelle tavole e pari a 6.135,4.

Manca nel computo l'area e il volume a stand per l'esposizione fieristica

Il sito è al crocevia di due strade: Ugento - Torre San Giovanni, Marina di Ugento (SP 65) e Fellingine (frazione di Alliste) - Torre San Giovanni, Marina di Ugento (SP 290).

Sono previsti giochi d'acqua, ma manca un dettaglio progettuale degli stessi, soprattutto con riferimento alle altezze e all'impatto visivo.

Nella relazione di progetto (Tavola 2) si afferma che tutti gli alloggi avranno allaccio a cisterne di acqua potabile rifornite con pozzi regolarmente autorizzati, previo trattamento di desalinizzazione e potabilizzazione, in alternativa si provvederà al trasporto con autobotti. Si afferma, inoltre, che per economizzare la falda profonda si realizzeranno condotte da pozzi di superficie già esistenti.

Nella relazione di impatto ambientale, invece, si afferma in più parti che è previsto l'allaccio delle residenze alla rete AQP.

I giochi d'acqua previsti hanno sistemi di ricircolo, in ogni caso è previsto un consumo giornaliero di circa 66 mc per il reintegro.

Non c'è una stima esplicita dei consumi idrici, ma dagli elaborati relativi al dimensionamento dell'impianto di depurazione si desume una stima di 500 abitanti equivalenti per un consumo medio giornaliero di 110 mc di acqua. Questi aggiunti ai 66 mc di fabbisogno richiesti dai giochi d'acqua

portano ad un fabbisogno giornaliero di circa 180 mc/giorni. Non si dice nulla sulla portata attualmente emungibile dai pozzi esistenti. Si afferma che è stata inoltrata domanda di cambio d'uso per le acque dei pozzi che hanno presumibilmente una finalità irrigua.

Si prevede di realizzare un depuratore per le acque di scarico con sistema di subirrigazione per lo smaltimento delle acque trattate. E' previsto il riutilizzo delle acque di scarico, opportunamente trattate, per uso irriguo del verde attrezzato.

Si dichiara che il campo di spandimento deve distare almeno 30 m da qualunque altra condotta potabile. A questo riguardo manca una planimetria di dettaglio per verificare il rispetto delle distanze di sicurezza previste dalla normativa di settore previsto un sistema idrico antincendio indipendente.

Si prevede un uso massiccio del legno come materiale da costruzione.

Il comune ha richiesto che le aree a standards dovranno essere prive di attività a servizio della struttura e l'acquisizione della autorizzazione provinciale per gli accessi sulla viabilità esistente.

Nella relazione geologica (pag. 22) si consiglia ... data l'elevata vulnerabilità dell'acquifero profondo, di impermeabilizzare tutte le opere (parcheggi di autoveicoli, pozzi neri, ecc.) che possono rilasciare contaminanti...

3 Dall'analisi della documentazione fornita sono emerse alcune contraddizioni in merito all'approvvigionamento idrico e carenze sulla stima del fabbisogno. In particolare, nella relazione di progetto (Tavola 2) si afferma che tutti gli alloggi avranno allaccio a cisterne di acqua potabile rifornite con pozzi regolarmente autorizzati, previo trattamento di desalinizzazione e potabilizzazione, in alternativa si provvederà al trasporto con autobotti. Si afferma, inoltre, che per economizzare la falda profonda si realizzeranno condotte da pozzi di superficie già esistenti. Al contrario, nella relazione di impatto ambientale (Tavola 13) si afferma in più parti che è previsto l'allaccio delle residenze alla rete AQP. Non c'è una stima esplicita dei consumi idrici, ma dagli elaborati relativi al dimensionamento dell'impianto di depurazione si desume una stima di 500 abitanti equivalenti per un consumo medio giornaliero di 110 mc di acqua a cui vanno aggiunti i 66 mc di fabbisogno richiesti dai giochi d'acqua per un totale di 176 mc/giorno. Non si dice nulla sulla portata attualmente emungibile dai pozzi esistenti. A tal proposito si afferma che è stata inoltrata domanda di cambio d'Uso per le acque dei pozzi che hanno evidentemente una finalità irrigua.

- Ciò stante si ritiene di escludere le opere oggetto di valutazione da Ila: procedura di VIA a condizione che si preveda l'allaccio alla rete AQP dell'intera struttura (residenze, ristorante, stand fieristici, giochi d'acqua) riservando le portate di cui eventualmente sarà autorizzato l'emungimento dai pozzi esistenti, interni all'area o, collegabili con apposite condotte alla sola integrazione. In nessun caso si potrà fare affidamento ad approvvigionamento con autobotti, ritenendo questo sistema assolutamente inadeguato ad una struttura simile per dimensioni e tipo (giochi d'acqua).

In aggiunta alla condizione precedente il presente parere di esclusione è subordinato anche alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- 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;
- gli accessi alla viabilità territoriale siano autorizzati dalle autorità competenti (province);
- come richiesto dal Comune e diversamente da come prospettato negli elaborati di progetto, le aree a standards dovranno essere prive di attività a servizio della struttura. I 100 posti auto realizzati in prospienza della SP 290 non potranno essere conteggiati nel fabbisogno della struttura;
- in recepimento delle considerazioni riportate nella relazione geologica (Tavola 9 - pag. 22) dove si consiglia ... data l'elevata vulnerabilità dell'acquifero profondo, di impermeabilizzare tutte le opere (parcheggi di autoveicoli, pozzi neri, ecc.) che possono rilasciare contaminanti si preveda

l'impermeabilizzazione di tutte le aree a parcheggio e la realizzazione di un opportuno sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e del relativo trattamento finalizzato all'abbattimento del carico inquinante e al loro scarico nel rispetto delle norme di settore. Tutte le infrastrutture di adduzione e scarico delle acque devono essere realizzate a regola d'arte e quindi perfettamente impermeabili. Si rileva il contrasto tra la rilevata vulnerabilità dell'acquifero e la prevista predisposizione di un campo di spandimento per le acque trattate. A tal proposito si ritiene indispensabile predisporre un adeguato sistema di monitoraggio delle acque di falda in grado di stimare l'effetto del campo di spandimento sulla qualità delle acque sotterranee. Il campo di spandimento dovrà essere posizionato nel pieno rispetto delle distanze minime previste dalla normativa di settore da condotte di acqua potabile e dai confini dell'area;

- sia massimizzato il recupero delle acque ai fini irrigui;
- siano adottate 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;
- siano adottate 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);
- in fase di progettazione esecutiva siano rispettate le condizioni imposte come ipotesi di partenza nello studio di impatto acustico.
- Si rileva che gli stand espositivi non sono contemplati nel calcolo delle superfici e delle volumetrie. Si segnala questa circostanza alle autorità competenti perché siano effettuate le opportune verifiche per le corrette valutazioni del caso in merito all'effettiva entità della richiesta di variante urbanistica. A questo proposito si sottolinea che, qualora approvati, i locali ad uso espositivo non potranno essere convertiti in locali residenziali, con il conseguente incremento di carico urbanistico, se non previo opportuno aggiornamento della valutazione di impatto ambientale.

- 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 per realizzazione di un complesso turistico di villaggio-albergo in loc. Mammalìe, nel comune di Ugento (Le), proposto dai Sigg. Pallotta Serena e Parigi Giuseppe, tramite l'ing. Antonio Venneri - Via Vittorio Emanuele II, 19 - Alliste - Le -, 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 specifico 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 Ecologia  
Dott. Luca Limongelli

---