



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 127 del 11/09/2007

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SETTORE ECOLOGIA 04 giugno 2007, n. 277

L.R. n. 11/01 – Procedura di verifica di assoggettabilità impatto ambientale - Variante al progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva al servizio del campo da golf in località Masciola a Savellestri nel Comune di Fasano (BR)– Proponente: Soc. Egnathia Iniziative Turistiche E.I.T. S.r.l.

L'anno 2007 addì 4 del mese di Giugno in Bari-Modugno presso il Settore Ecologia,

II DIRIGENTE

Dott. Luca Limongelli, sulla scorta dell'istruttoria espletata dall'Ufficio V.I.A., ha adottato il seguente provvedimento:

- con nota acquisita al prot. n. 2217 del 06.02.2007 veniva trasmessa, da parte della Soc. Egnathia Iniziative Turistiche E.I.T. S.r.l – Via Bovio n. 3 - Fasano (BR) - , ai sensi della L.R. n. 11/2001, la richiesta di verifica di assoggettabilità a V.I.A. concernente la variante al progetto di una struttura ricettiva al servizio del campo da golf in località Masciola a Savellestri nel Comune di Fasano (BR);
- con nota n. 14713 del 12.04.07 l'Amministrazione Comunale di Fasano attestava l'affissione dell'avviso pubblico avvenuto nei tempi (dal 07.03.2007 al 06.04.07) e modi previsti dalla L.R. di cui sopra e comunicava il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in esame;
- espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico-amministrativi è emerso che:
 - il progetto è stato già sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e da questa escluso con provvedimento del Dirigente del Settore Ecologia n. 47 del 7 maggio 2002;
 - a causa del dilatarsi dei tempi di approvazione e delle mutate esigenze, il proponente ha inteso apportare alcune modifiche e sottopone alla presente procedura il progetto di variante di quanto già valutato;

I dati di progetto sono i seguenti:

- superficie totale area di intervento: 856.656 mq
- lff: 0,08 mc/mq
- Hmax: 8,10 m
- Rapporto di copertura: 0,018 mq/mq
- Totale superficie utile: 21.247,38 mq
- Totale superficie coperta: 16.010,25 mq
- Totale superficie a parcheggio privato: 7.174 mq
- Totale superficie per standards urbanistici: 21.376 mq
- Verde privato: 90.000 mq
- Totale posti letto: 450

Sono previste tre tipologie edilizie:

- albergo con servizi centralizzati e camere (n. 65);
- residenze a schiera (proposte nella attuale variante “...riprendendo l’aspetto urbanistico tipico dei centri storici delle nostre località con una conformazione di tipo a villaggio con la caratteristica dei vicoli con andamento non sempre regolare e rettilineo...” – sono previste 75 camere, di cui 57 a due letti e 18 ad un letto);
- residenze quadrifamigliari (n. 8 unità, modificate rispetto alla prima versione del progetto nell’allineamento e con “...l’introduzione di elementi architettonici (loggiati, ecc.) che si ritrovano nelle masserie ottocentesche sparse nella zona circostante...”)

Dall’analisi della documentazione pervenuta si riscontra una diversa distribuzione dei volumi a realizzarsi che ora si presenta più articolata e meno lineare della prima versione (confronta Tav. P1bis). Secondo il proponente la nuova distribuzione risponde all’esigenza di “...migliorare l’aspetto distributivo e funzionale degli ambienti sia a livello interno nei fabbricati che nelle sistemazioni esterne, nonché per introdurre nei prospetti specifici motivi architettonici tipici dell’architettura pugliese...”. Senza entrare nel merito di valutazioni che spettano più propriamente ad altri soggetti (Comune, Assessorato all’Assetto del Territorio, Soprintendenza) si rileva di certo un miglioramento complessivo della distribuzione, che ha perso una serie di allineamenti probabilmente impropri rispetto alla tipologia insediativa dell’area, al contrario desta perplessità la prossimità dei corpi edilizi probabilmente inferiore alle distanze minime del Regolamento Comunale.

Alcune tipologie edilizie utilizzate presentano caratteristiche di flessibilità tali da far supporre una futura riorganizzazione con un possibile incremento di carico insediativo. Ci si riferisce in particolare alla presenza di doppi accessi e servizi e spazi tali da configurare di fatto doppie unità edilizie. Occorrerà prescrivere il rispetto del carico insediativo dichiarato.

Nella documentazione è presente una analisi della capacità di smaltimento dei liquami prodotti nel nuovo insediamento da parte dell’esistente impianto di depurazione sito in località Forcatella. È previsto il recupero delle acque meteoriche per uso irriguo.

Nella documentazione è presente una analisi della viabilità limitrofa.

Nel progetto presentato l’area destinata alla cessione per gli standard (parcheggi e verde per 21.376 mq complessivi) è a ridosso della strada litoranea sul lato opposto al mare. L’area è gravata dal vincolo paesaggistico e da quello archeologico.

Il progetto prevede, a valle della strada litoranea, la sistemazione della fascia di proprietà “...per un utilizzo pedonale della costa dotato di attrezzature e servizi ricreativi e per la balneazione, realizzati in strutture leggere e temporanee...”.

Si prevede la sistemazione del muretto a secco lungo la litoranea e la chiusura dei varchi carrabili con dissuasori.

Nella documentazione si legge “...Per quanto riguarda la viabilità litoranea a ridosso dell’area di balneazione è stata operata una scelta progettuale precisa tendente a diminuire il traffico veicolare nel tratto di strada antistante il complesso e ad eliminare il fenomeno spiacevole e di spregio ambientale di parcheggiare indiscriminatamente auto, caravan, roulotte, ecc. lungo tutta la costa fin sopra agli scogli. È stato previsto pertanto un parcheggio ombreggiato nell’ambito della superficie complessiva di mq 21.376 da cedere al Comune di Fasano per standards urbanistici (di cui 50% a parcheggio e 50% a verde pubblico)...”.

Precisato ancora che i soggetti legittimati a intraprendere iniziative di regolazione del traffico sono le autorità competenti (Comune e Provincia principalmente) e che con queste vanno concordate le soluzioni sulla viabilità dell’area intorno al sito di intervento per quanto attiene gli usi delle aree private, da cui evidentemente conseguono ricadute sulla viabilità e sul traffico, si fanno le seguenti considerazioni:

3 Il proponente dichiara di aver previsto un ...parcheggio ombreggiato nell’ambito della superficie complessiva di mq 21.376 da cedere al Comune di Fasano..., ma su questa area dovrebbe operare il

soggetto pubblico destinatario della cessione (Comune). D'altra parte appare critica la realizzazione di un parcheggio sull'area individuata per via della presenza di vincoli archeologico e paesaggistico. Non a caso a pag. 27 della relazione presentata sono indicate particolari cautele da usare per realizzare tale parcheggio che in ogni caso deve avere riscontro favorevole da parte di altri enti e soprattutto dalla Soprintendenza e dell'Assessorato all'Assetto del Territorio, autorità competenti sui vincoli presenti sull'area.

3 Il proponente intende controllare l'afflusso dei bagnanti attraverso la regolamentazione della sosta dei veicoli nel parcheggio di cui sopra. Al fine di consentire l'uso libero della costa anche da parte dei bagnanti non utenti della struttura occorrerà prescrivere soluzioni di sosta realmente praticabili: per esempio imponendo che il parcheggio sia reso disponibile almeno contestualmente all'entrata in funzione delle soluzioni di regolamentazione di accesso alla costa e che la costa sia raggiungibile con percorsi pedonali di lunghezza non eccessiva.

A questo proposito si rileva una certa confusione in quanto nella soluzione progettuale oggetto di valutazione gli standards (parcheggi pubblici compresi) sono individuati a ridosso della strada litoranea (sostanzialmente sulla particella n. 57 del foglio 107), mentre in altri documenti in atti questa localizzazione ha avuto parere negativo da parte dell'Assessorato all'Assetto del Territorio così come esistono pronunciamenti positivi della Soprintendenza ai Beni Archeologici su un'area diversa a monte della Strada Pezza di Chiave nei pressi del ritrovamento di un tratto dell'antica carraia.

• Considerato quanto sopra evidenziato, e premesso che il parere che si va a formulare riguarda specificatamente il complesso turistico alberghiero e lo stabilimento balneare, restando esclusa ogni considerazione relativa al campo da golf (confermando in questo la precisazione già espressa nel precedente parere), si ritiene di poter esprimere parere favorevole alla realizzazione dell'opera con le seguenti prescrizioni:

– nella sistemazione dell'area a valle della strada litoranea sia prevista una fascia libera di almeno 5 m di profondità da destinare a percorso ciclo-pedonale attrezzato, con almeno due aree di sosta pedonale più ampie in corrispondenza delle zone dove è maggiore la profondità tra la strada litoranea e la linea demaniale, eventualmente anche in aggiunta agli standards;

– Il muretto a secco da ripristinare lungo la litoranea sia realizzato con un'altezza massima tale da non precludere la vista del mare per gli utenti a bordo degli autoveicoli. La visuale del mare non deve essere impedita in modo continuo neppure da altri filtri e/o barriere (siepi, paraventi, ecc.). È consentito disporre tali filtri solo a protezione delle aree attrezzate e comunque per brevi tratti;

– il parcheggio pubblico, o parte di esso, previsto nelle aree a standards deve essere utilizzabile da parte dei bagnanti non utenti della struttura e pertanto, fatti salvi i pareri degli enti titolari dei vincoli su tale area esistenti e le cautele nella progettazione indicate in relazione, ci si esprime favorevolmente alla sua localizzazione a ridosso della strada litoranea (particella n. 57 del foglio 107) così come riportato nella soluzione progettuale oggetto di valutazione. Tenuto conto della presenza in atti di diversi pronunciamenti che nel tempo si sono susseguiti circa la localizzazione delle aree a parcheggio, qualora non fosse possibile realizzare l'intero standard a ridosso della strada litoranea si suggerisce di parzializzare l'area a parcheggio realizzandone una parte a monte della strada Pezza di Chiave in prossimità dei ritrovamenti archeologici, in modo da consentire una agevole fruizione dei ritrovamenti archeologici rinvenuti durante i lavori (come richiesto dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici), e la restante parte nella particella n. 57 del foglio 107 e comunque fuori dall'area annessa, in modo da consentire la sosta dei bagnanti non utenti della struttura;

– in ogni caso il parcheggio pubblico previsto nelle aree a standards deve essere fruibile almeno contestualmente all'entrata in funzione della regolamentazione all'accesso veicolare nella fascia demaniale;

– come indicato nella documentazione siano effettivamente recuperate e riutilizzate per gli usi compatibili le acque meteoriche;

- 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 e le previste isole ecologiche opportunamente schermate;
- 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;

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 es.m. ed i.

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

D E T E R M I N A

- di ritenere la variante concernente il progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva al servizio del campo da golf in località Fasciola, a Savellestri, nel Comune di Fasano (BR), proposto dalla Soc. Egnathia Iniziative Turistiche E.I.T. S.r.l. –Via Bovio n. 3 (BR), escluso dalle 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 è relativo alla sola valutazione dell'impatto ambientale delle opere in progetto 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;
- di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;
- copia del presente atto sarà trasmesso al Settore Segreteria della Giunta Regionale.

Il Dirigente del
Settore Ecologia
Dott. Luca Limongelli