



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 08/01/2010**

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ECOLOGIA 6 novembre 2009, n. 538

L. R. N. 11/2001 e ss.mm.ii. - Procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Impatto Ambientale - Insediamento turistico-residenziale "Tenuta Pettolecchia" in loc. Savelletri, nel Comune di Fasano (Br) - Proponente: Pettolecchia S.r.l..

L'anno 2009 addì 05 del mese di Novembre in Modugno (Ba), presso il Servizio Ecologia,

IL DIRIGENTE L'UFFICIO VIA/VAS

Ing. Gennaro RUSSO, sulla scorta dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Programmazione V.I.A. e Politiche Energetiche, ha adottato il seguente provvedimento:

- con nota datata 08.08.2006, acquisita al prot. n. 9770 del 22.08.2006, Pettolecchia S.r.l., nella persona dell' Amministratore Unico e Rappresentante Legale Sig. Domenico Cecinati, con sede legale alla Via Macchie 31/10 - Bari-Palese - trasmetteva, ai sensi della L.R. n. 11/2001, la richiesta di verifica di assoggettabilità a V.I.A. e gli elaborati tecnico-grafici relativi al progetto concernente l'insediamento turistico-residenziale "Tenuta Pettolecchia", in loc. Savelletri, nel Comune di Fasano (Br);
- con nota prot. n. 12082 del 13.10.2006 il Servizio Ecologia invitava il proponente a depositare la pratica in argomento presso il Comune di Fasano e nel contempo invitava la predetta amministrazione comunale a far pervenire il proprio parere nonché la comunicazione dell'avvenuta affissione dell'avviso di deposito degli elaborati in questione, unitamente alla comunicazione di eventuali osservazioni giunte, ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 5 della predetta L.R.;
- Con nota datata 09.11.2006, acquisita al prot. n. 13855 del 23.11.2006, il proponente comunicava di aver provveduto al deposito richiesto e sopra esplicitato;
- con nota acquisita al prot. n. 5428 del 03.04.2007 il Responsabile del S.U.A.P. del Comune di Fasano trasmetteva la sola attestazione dell'avvenuta affissione dell'avviso pubblico nei tempi (dal 14.11. al 14.12.2006) e modi previsti dalla L.R. di cui sopra, con la specificazione che non erano pervenute osservazioni in merito.

? Il Comitato Reg.le di V.I.A., nella seduta del 28.10.2009, esaminati gli atti amministrativi e valutata la documentazione progettuale, preso atto che alla data del presente provvedimento non risulta pervenuto il parere del Comune di Fasano, rilevava quanto segue:

L'8 agosto del 2006 la Pettolecchia s.r.l. ha trasmesso alla Regione Puglia Assessorato all'Ambiente Settore Ecologia, gli elaborati relativi all'insediamento turistico residenziale in oggetto per avviare la

procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA. L'intervento, infatti, per caratteristiche tipologiche e dimensionali è contemplato nell'allegato B della Legge Regionale 11/2001 elenco B.2. ax) "campeggi e villaggi turistici di superficie superiore a 5 ha, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 mc, o che occupano una superficie superiore ai 20 ha, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati".

Gli elaborati sono stati depositati presso il comune di Fasano che ha dato avviso pubblico dell'avvenuto deposito mediante affissione all'albo pretorio e allo scadere dei termini di legge ha comunicato di non aver ricevuto osservazioni e/o opposizioni (L.R. 11/2001 art. 16 commi 3 e 5) con prot. 11522 del 22.3.2007.

In data 9.3.2009 prot. n.3133 questo Assessorato comunicava alla Società Pettolecchia s.r.l. di aver dato corso alla procedura di verifica di assoggettabilità.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'area di intervento (665.492,00 mq) è ubicata nel territorio di Savelletri, una frazione del Comune di Fasano (Br), nelle immediate vicinanze della masseria Pettolecchia, una masseria a torre fortificata del XVI sec. sottoposta a vincolo architettonico.

L'intervento edilizio pari a 43.314,36 mq è così descritto.

"Gli interventi che compongono il villaggio turistico sono:

1. Gli alloggi residenziali con sviluppo a ferro di cavallo intorno ad un nucleo centrale di servizi;
2. I servizi centrali [...] comprendenti: reception, ristorante, discoteca, piscina, beauty center e pronto soccorso;
3. I campi da gioco ubicati in basso a destra dell'intero impianto turistico" (cfr. relazione "Procedura di Verifica" cap. 1, I luoghi).

I residence sono costituiti da 58 edifici di due piani (piano terra e primo piano per un'altezza di m 6,60) con 4 unità ciascuno, quindi 232 unità abitative con 4 posti letto per un totale di 928 posti letto. La struttura portante è prevista in cls armato con solai piani; il rivestimento in tufo e pietra di Ostuni per cornici e balaustre inutilmente simili alla vicina masseria Pettolecchia.

La reception (mq 1.258,64 ed un'altezza esterna che raggiunge m 11,70), il ristorante (con due grandi sale al netto di servizi di mq 680 e mq 550, una superficie utile lorda di mq 1.998,75 ed una altezza interna di m 4,40) e il beauty-center (mq 1.328,67 e altezza interna di m 4,40) costituiscono il nucleo centrale del progetto, che racchiude una piscina (non si conoscono i dati dimensionali).

La discoteca è costituita da una parte centrale circolare con copertura a volta (che costituisce una pista) alla quale si annettono altri volumi (un'altra pista, i servizi il porticato). La superficie utile lorda è di mq 1.188,27 e l'altezza interna varia da m 4,00 a m 9,00.

Infine pronto soccorso (mq 150 e H interna m 3,00), locali bar esterni (mq 150 e H interna m13,00) e spogliatoi campi sportivi (mq 215,95 e H interna m 3,00).

I parametri urbanistici di progetto e gli standards applicati vengono dichiarati rispondenti al D.M. 1444/68 relativo a "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 1765" ed in particolare dell'art. 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) [...]
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi

viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.”

## OSSERVAZIONI

Dall'analisi degli elaborati risulta assente la sovrapposizione tra proprietà fondiaria, costruzioni in progetto, destinazione urbanistica e vincoli presenti:

dalla relazione “Procedura di Verifica” cap. 1 punto 5. Dati Urbanistici si evince che l'intervento ricade in area tipizzata dal P.R.G. come E2 zone a parco agricolo produttivo e E3 zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale; similmente nella allegata Tavola 2 Rev. 1 “Sovrapposizione planimetrica di progetto allo stralcio di PRG vigente” poiché manca una legenda relativa al PRG, e dunque l'esatta porzione di territorio ricadente in area E2 ed in area E3, non è possibile distinguere le due destinazioni. Nella medesima relazione “Procedura di Verifica” cap. 1 il punto 2. Inquadramento Territoriale recita con: “La variante urbanistica di cui in epigrafe, relativa ad un insediamento turistico-ricettivo denominato “Tenuta Pettolecchia”, interessa un'area territoriale che si localizza in adiacenza alla locale masseria Pettolecchia [...]”, variante urbanistica della quale non c'è alcun cenno in nessun elaborato allegato.

Sempre nella relazione “Procedura di Verifica” cap. 3 Riferimenti Programmatici, si legge “Per quanto attiene al rapporto di coerenza del programma costruttivo in progetto con gli obiettivi perseguiti dallo strumento di pianificazione comunale (PRG vigente) va precisato che l'intervento ricade in parte in zona tipizzata “agricola” E2 ed E3, ed in parte in area tipizzata per “insediamenti turistico ricettivi di nuovo impianto e per i servizi pubblici di quartiere”. Anche questa affermazione non è supportata da alcun grafico esplicativo, né da alcun documento di destinazione d'uso. In particolare nell'elaborato “Procedura di verifica” con pagine non numerate, alla parte relativa agli strumenti urbanistici altresì si fa cenno “che l'intervento in progetto non produrrà comunque dal punto di vista urbanistico squilibri poiché... risulta abbondantemente sotto dimensionato rispetto all'applicazione degli indici e dei parametri di zona del PRG” ove il proponente dichiara che “l'intervento ricade in parte in zona agricola E2 e E3 ed in parte in area tipizzata insediamenti turistico ricettivi di nuovo impianto e per servizi pubblici di quartiere”

Purtroppo, come innanzi accennato, manca tra i documenti allegati la dimostrazione della volumetria autorizzabile di mc 86.296,824 della Tav.3/A

Si fa presente che Il P.R.G. comunale definisce le zone E2 come zone a parco agricolo produttivo interessate dalle colture tradizionali dell'olivo, del vigneto e da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario da salvaguardare, mentre le zone E3 come zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono, addirittura, una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Tant'è che con nota datata 27.01.2004 il Corpo Forestale dello Stato - Coordinamento Regionale - Bari - comunicava che: “questo Coordinamento ha effettuato nel corso del 2003 alcuni rilievi ... dai quali è emersa la grande quantità di esemplari monumentali di olivo ivi radicati (1.500). Si tratta di piante di età valutabile in oltre 1.000 anni che, pur se dislocate in diverse particelle catastali intorno alla Masseria Pettolecchia, costituiscono con questa una unica entità culturale ed ambientale con elevatissima valenza monumentale... La Masseria Pettolecchia, con relative pertinenze, è già sottoposta a vincolo con D.M. 24.05.91, ai sensi del predetto D. L.vo 490/99”.

Di ciò, nella “Relazione di compatibilità con il PUTT/P”, se ne fa un modesto accenno, ove si descrive che per “esigenze progettuali” si è ridotto “al minimo le alberature che saranno estirpate” le quali risultano ben 171 dalla Tav. 3/A ove queste secolari alberature vengono destinate all'espianto solo per mantenere un'ordinata e allineata orditura dei manufatti. Nella stessa relazione si parla di reimpianto e di implementazione (?) senza minimamente specificare dove, come, quando; carenza questa non derogabile anche perché manca un qualsiasi contraddittorio del proponente alla già citata valutazione del Corpo Forestale dello Stato, valutazione già resa nota al proponente nel precedente diniego con

determinazione n.87 del 3 marzo 2005.

Nella relazione "Procedura di Verifica" cap. 1 punto 5. Dati Urbanistici si legge: "L'intera area ricade in area soggetta al vincolo paesaggistico, di cui alla legge statale 1497/39. Con riferimento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio ed i beni ambientali, approvato con delibera di G.R. n.1748 del 1.12.2000 (B.U.R.P. n.6 del 11.1.2001), l'intervento in oggetto rientra negli ambiti territoriali estesi distinguibili di tipo "C" e "D".

Anche in questo caso non è stato allegato nessun grafico esplicativo delle zone rientranti negli ambiti territoriali estesi di tipo "C" (salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica) o "D" (valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche).

"Procedura di Verifica" cap. 3 Riferimenti Programmatici: "Con riferimento alla presenza di particolari tipologie di vincolo che comunque connotano un certo grado di sensibilità ambientale delle aree interessate, si rappresenta che l'area in parola ai sensi del P.U.T.T.:

[...] - risulta essere soggetta a vincoli e/o segnalazioni architettonici-archeologici (SERIE N.5 delle Tavole tematiche allegate al P.U.T.T.) - (L.s. 01.06.1939 n.1089 "Tutela delle cose di interesse artistico e storico"); vincolo architettonico-archeologico per la presenza della masseria Pettoleccia che viene identificata dal Piano Urbanistico Territoriale per il Paesaggio (P.U.T.T./Paesaggio) della Regione Puglia come bene sottoposto a vincolo architettonico. [...] per il quale manca il parere delle Competenti Soprintendenze.

- Per tutto quanto sopra evidenziato, il Comitato Reg.le di V.I.A., tenuto conto delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'intervento proposto e dei vincoli gravanti sull'area, in particolare sul previsto espianto degli ulivi e delle volumetrie così come geometricamente rappresentate, ritiene di dover assoggettare a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale l'impianto proposto, richiamando l'attenzione del proponente sulla inderogabilità degli elaborati tutti da presentare al fine della VIA.

- 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 e ss.mm.ii. ;

- Richiamati gli articoli 15, 18 e 21 della L.R. n. 11/2001 e ss.mm.ii.;

- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1859 del 13.10.2009 con la quale è stato approvato il Regolamento Regionale del Comitato Reg.le di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi dell'art. 28, L.R. n. 11/2001 e ss.mm.ii.;

- Preso atto delle risultanze dell'istruttoria tecnica resa dal Comitato Reg.le di V.I.A. e dell'istruttoria amministrativa resa dal funzionario preposto;

Adempimenti contabili di cui alla L.R. N. 28/2001 e s. m. ed i.

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

## DETERMINA

- di ritenere il progetto concernente l'insediamento turistico-residenziale "Tenuta Pettolecchia", in loc. Savelletri, nel Comune di Fasano (Br), proposto da Pettolecchia S.r.l. nella persona dell' Amministratore Unico e Rappresentante Legale Sig. Domenico Cecinati, con sede legale alla Via Macchie 31/10 - Bari-Palese -, assoggettato alle procedure di V.I.A. per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate;

- di notificare il presente provvedimento al proponente ed agli enti interessati, a cura del Servizio Ecologia;

- di far pubblicare il presente provvedimento sul BURP, a cura del Servizio Ecologia;

- di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;

- copia del presente atto sarà trasmesso al Settore Segreteria della Giunta Regionale.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio affidatogli è stato espletato nel rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte del Dirigente del Settore Ecologia, è conforme alle risultanze istruttorie. Avverso la presente determinazione l'interessato, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. 241/90 e ss. mm., può proporre ricorso giurisdizionale amministrativo al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia entro il termine di 60 giorni dalla piena conoscenza dell'atto, o, in alternativa ricorso straordinario al presidente della Repubblica (ex D.P.R. 1199/1971) entro il termine di 120 giorni dalla sua conoscenza.

Il Funzionario Istruttore Il Dirigente dell'Ufficio VIA/VAS  
Sig.ra C. Mafrica Ing. G. Russo

---