



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 64 del 28/04/2011

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DELL'UFFICIO PROGRAMMAZIONE VIA E POLITICHE ENERGETICHE/VAS 11 marzo 2011, n. 54

L.R. N. 11/2001 e ss.mm.ii., D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Impatto Ambientale - Completamento del complesso turistico-residenziale "Montimare" in loc. Torre Rinalda, nel comune di Lecce - Proponente: Montimare S.p.A.

L'anno 2011 addì 11 del mese di Marzo in Modugno (Ba), presso il Servizio Ecologia,

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ECOLOGIA

Ing. Gennaro Russo, sulla scorta dell'istruttoria amministrativo-istituzionale espletata dall'Ufficio Programmazione V.I.A. e Politiche Energetiche e dell'istruttoria tecnica svolta dal Comitato Reg.le di V.I.A. (R.R. approvato con D.G.R. N. 1859/09 art.1, art. 4 c. 6, art. 11 c. 4), ha adottato il seguente provvedimento:

VISTO CHE:

- con nota acquisita al prot. n. 8498 del 13.07.2009 la Montimare S.p.A. - Via Campania, 30 - Lecce - comunicava che: "...In data 2 aprile 2007, con nota prot. 5254, il Dirigente del Settore di codesto spettabile Assessorato aveva confermato il parere di non assoggettabilità a V.I.A., relativo al l'intervento di cui all'oggetto, già espresso con Determinazione del Dirigente del Settore n. 519/04; In data 12 marzo 2009 con propria nota 33327/09 il Comune di Lecce - al quale la scrivente aveva già richiesto la convocazione della Conferenza dei Servizi - ha evidenziato la necessità di avviare "la preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A." del progetto in esame, in virtù di ulteriori varianti in sottrazione di volumi effettuate sul progetto originario al fine di recepire le indicazioni emerse da parte di alcuni Enti preposti al rilascio di pareri preventivi...".

Pertanto la predetta società trasmetteva, ai sensi della L.R. n. 11/2001 e ss.mm.ii. e del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., la richiesta di verifica di assoggettabilità a V.I.A. per il progetto concernente il completamento del complesso turistico-residenziale "Montimare" in loc. Torre Rinalda, nel comune di Lecce, allegando alla stessa la documentazione progettuale prevista dalla normativa in vigore;

- con nota prot. n. 11702 del 14.10.2009 il Servizio Ecologia invitava il proponente a provvedere al deposito degli elaborati progettuali presso il Comune e la Provincia di Lecce nonché alle pubblicazioni di rito concernenti l'avviso di deposito, così come previsto dall'art. 20 del D. Lgs. n. 152/2006. Con la stessa nota si richiedeva il parere di competenza ai sopracitati enti, territorialmente interessati;

- con nota acquisita al prot. n. 1248 del 02.02.2010 il proponente trasmetteva copia della pubblicazione effettuata sul BURP n. 190 del 26.11.2010 nei termini e con le modalità richieste dal Servizio Ecologia;
- con nota acquisita al prot. n. 3695 del 10.03.2010 il Settore Ambiente del Comune di Lecce trasmetteva l'attestazione dell'avvenuta pubblicazione presso l'albo pretorio del comune di Brindisi dell'avviso pubblico nei tempi (dal 10.12.2009 al 25.01.2010) e modi previsti dalla normativa in vigore, con la precisazione che non pervenute osservazioni in merito all'intervento proposto.

Con la precitata nota veniva comunicato anche il parere sfavorevole alla compatibilità ambientale dell'intervento in questione;

- con nota acquisita al prot. n. 4871 del 31.03.2010 la Provincia di Lecce - Servizio Ambiente e Polizia Provinciale "... sulla scorta dell'istruttoria tecnica condotta, ritiene di potere esprimere, per quanto di competenza in materia di V.I.A., parere favorevole al "Progetto per il completamento di complesso turistico-residenziale denominato "Montimare"", in Comune di Lecce - località Torre Rinalda, proposto da MONTIMARE S.P.A., ritenendo ciò nondimeno segnalare, all'autorità competente, la necessità che il proponente provveda:

- a fornire evidenza dell'avvenuto adeguamento del progetto alle prescrizioni riportate nella innanzi citata Determinazione del Dirigente Settore Ecologia n. 519 del 22.12.2004;
- a verificare la fattibilità tecnico-normativa dell'ipotizzato scarico dei reflui depurati, ovvero di acque meteoriche, su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, in considerazione della circostanza che le quote altimetriche del sito di progetto (variabili tra un massimo di 2 ad un minimo di 0,8 m sul livello mare) non assicurano un franco di sicurezza adeguato nei confronti del locale acquifero freatico;
- a conseguire la positiva valutazione di incidenza ambientale, ex DPR n.357/1997 e succ. mod., per le eventuali infrastrutture in area demaniale interferenti con il cordone dunare di retrospiaggia contiguo alle pertinenze del complesso turistico-residenziale (art.16, c.2, L.R. n.17/2006).

„ il Comitato Reg.le di V.I.A., nella seduta del 06.07.2010, esaminati gli atti e gli elaborati progettuali depositati, evidenziava quanto segue:

“Il 13/11/03 il Comune di Lecce, Settore Urbanistica Settore Unico per le attività produttive, riceve dalla soc. Montimare S.p.A. l'istanza per la verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11/01, del progetto di completamento del complesso turistico-residenziale in oggetto.

Il 03/12/03 con prot. 13626 anche la Regione Puglia riceve la medesima pratica dalla Montimare S.p.A. e risponde con una nota del 10/12/2003 di essere in attesa del deposito degli elaborati presso il comune di Lecce, il quale, inviando, di risposta, copia dell'avviso pubblico del deposito degli atti presso l'Albo Pretorio di Lecce con certificazione di assenza di osservazioni e/o opposizioni datata 15/01/04, allega il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento (nota acquisita dalla Regione Puglia n. 6827 del 01/07/2004).

Il 22/12/2004 con Determinazione n. 519/04 del Dirigente del Settore Ecologia, la Regione Puglia propone di escludere l'intervento dall'applicazione delle procedure V.I.A., subordinando il parere al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 3 Che vengano messe in atto tutte le misure idonee a ridurre gli impatti sull'ambiente anche nella fase di cantiere (riduzione dell'impatto acustico, controllo delle polveri, ecc.);
- 3 Che 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.);
- 3 Che l'impianto di depurazione previsto sia dimensionato in modo da coprire i picchi di produzione di acque reflue;
- 3 Che tutta la viabilità interna, compresi i parcheggi, venga realizzata evitando l'uso di pavimentazioni

- impermeabilizzanti (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc.);
- 3 Che venga attivata la raccolta differenziata delle diverse frazioni merceologiche dei rifiuti prodotti;
- 3 Che non venga in alcun modo pregiudicato l'equilibrio del sistema dunale;
- 3 Che 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); si raccomanda inoltre lo spegnimento del 50% delle sorgenti luminose nelle ore di minor afflusso;
- 3 Che siano adottate misure idonee a ridurre gli impatti delle attrezzature sportive previste, in particolare curando gli impianti di illuminazione (orientamento, potenza, orari d'uso, ecc.) e le recinzioni (ridurre l'impatto visivo, utilizzare schermature vegetali adeguate al clima del luogo). Gli scivoli d'acqua previsti abbiano altezze minime e comunque compatibile con l'altimetria dei luoghi;
- 3 Che siano realizzate le opere di compensazione ipotizzate (creazione di complessi macchia, piantumazione di fasce boschive con specie autoctone, ecc.).

Il 02/04/2007 con prot. 5254, la Regione Puglia Assessorato all'Ecologia risponde alla nota dell'Amministrazione Comunale di Lecce (e per conoscenza alla soc. Montimare S.p.A.), acquisita al prot. n. 3654/07 in cui viene chiesto se: "per il progetto in esame possa ritenersi valida la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA già espletata e conclusasi con la determinazione assunta dal Dirigente del Settore Ecologia n. 519/04...". E' necessario chiarire che nel frattempo è intervenuta una variante all'intervento originario sintetizzata dall'Amministrazione leccese come sole "riduzioni volumetriche e cellule abitative", per cui la Regione Puglia risponde come segue: "Attesa la scarsità delle informazioni rese che non può consentire un'idonea valutazione, si deve pertanto precisare che il parere già reso può ritenersi valido solo ed esclusivamente se tutte le caratteristiche progettuali (aree interessate, ingombri, tipologie costruttive, infrastrutture di servizio, ecc.) sono rimaste invariate rispetto al progetto originario, avendo sullo stesso operato "solo ed esclusivamente" diminuzioni volumetriche e di celle abitative".

In data 12/03/2009 con nota 33327/09 il Comune di Lecce chiede alla soc. Montimare S.p.A. di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. del progetto in virtù di "ulteriori varianti in sottrazione di volumi effettuati sul progetto originario al fine di recepire le indicazioni emerse da parte di alcuni Enti predisposti al rilascio di pareri preventivi".

Il 27/04/2009 la soc. Montimare S.p.A. chiede al Dirigente del Settore Territorio e Ambiente della Provincia di Lecce di avviare una nuova procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. del progetto, ai sensi della L.R. n. 17/2007, ma quest'ultimo con nota del 03/06/2009 prot. n. 46044 rimanda alla Regione Puglia Settore Regionale all'Ecologia, quale autorità competente.

Ciò detto la pratica viene trasmessa alla Regione Puglia il 30/06/2009 e acquisita al protocollo del Settore Ecologia il 13/07/2009 prot. n.8489.

Il 14/10/2009 prot. n. 11702 la Regione Puglia Area Politiche per l'Ambiente, le Reti e la Qualità Urbana, Ufficio Programmazione V.I.A. e Politiche Energetiche scrive alla soc. Montimare S.p.A., all'Amministrazione Provinciale di Lecce e all'Amministrazione Comunale di Lecce, chiedendo alla Montimare di trasmettere il progetto alle amministrazioni summenzionate, di darne avviso pubblico con attestazione di avvenuta affissione e osservazioni eventualmente pervenute e di ricevere il relativo parere di competenza.

Con nota del 27/11/2009 la soc. Montimare S.p.A. formalizza il deposito del progetto e la invia agli organi interessati.

Il 22/12/2009, con nota prot. n. 100631 il Servizio Rifiuti Scarichi Emissioni e Politiche Energetiche della Provincia di Lecce richiede a Montimare supporto informatico del progetto e lo studio preliminare ambientale, trasmessi da quest'ultima il 12/01/2010.

Il 3/02/2010 con prot. n. 10707 la Provincia di Lecce Settore Territorio, Ambiente e Programmazione Strategica, in risposta alla nota del 14/10/2009 prot. n. 11702 della Regione Puglia, invia alla Regione

Puglia e p.c. alla Montimare, parere favorevole al progetto in oggetto, “ritenendo ciò nondimeno segnalare, all'autorità competente, la necessità che il proponente provveda:

- a fornire evidenza dell'avvenuto adeguamento del progetto alle prescrizioni riportate nella innanzi citata Determinazione del Dirigente Settore Ecologia n. 519 del 22/12/2004;
- a verificare la fattibilità tecnico-normativa dell'ipotizzato scarico dei reflui depurati, ovvero di acque meteoriche, su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, in considerazione della circostanza che le quote altimetriche del sito di progetto (variabili tra un massimo di 2 ad un minimo di 0,8 m sul livello del mare) non assicurano un franco di sicurezza adeguato nei confronti del locale acquifero freatico;
- a conseguire la positiva valutazione di incidenza ambientale, ex DPR n. 357/1997 e succ. mod., per le eventuali infrastrutture in area demaniale interferenti con il cordone dunare di retrospiaggia contiguo alle pertinenze del complesso turistico-residenziale (art. 16, c.2, L.R. n.17/2006)”.

Anche la Città di Lecce, Settore Ambiente Ufficio V.I.A. - Energia scrive alla Regione Puglia il 16/02/2010 prot. n. 23782/2010, per trasmettere il parere di competenza e l'Attestazione di avvenuta affissione all'Albo Pretorio.

Nella Determinazione n. 23 del 16/02/2010, dopo l'istruttoria e la descrizione dell'intervento, si legge quanto segue: “

1. “Manca una planimetria d'insieme d'area vasta che riporti le principali direttrici viarie che consentono l'accesso alla costruenda struttura, al fine di valutare l'entità dell'incremento di traffico indotto dalla stessa ed i relativi impatti anche in considerazione dell'importanza dell'intervento;
2. Manca una rappresentazione planovolumetrica dell'intervento che consenta una valutazione degli impatti visivi anche in riferimento dell'edificato esistente;
3. L'intervento PUTT/P ha posto limiti rigorosi di tutela delle fasce costiere consentendo l'edificabilità solo a partire dall'area tra i 200 ed i 300 mt dal confine del demanio marittimo;
4. Nelle relazioni allegata manca una classificazione del sito d'intervento con riferimento al P.R.G. comunale, esiste solo un piccolo riferimento sulla tavola grafica (Tav. U2);
5. La documentazione fotografica allegata risulta alquanto inadeguata (fotocopie poco chiare e poco nitide);
6. Nelle relazioni agli atti non vengono riportate, per ogni singola struttura da realizzare, le caratteristiche costruttive e le opere di finitura delle stesse;
7. La relazione geologica allegata agli atti presenta forti alterazioni sia dal punto di vista geotecnica sia dal punto di vista idrogeologico, per le quali vanno adottate le dovute cautele;
8. Non viene riportato in maniera dettagliata il sistema di approvvigionamento idrico (non si evince, nelle relazioni degli atti, da dove provenga l'erogazione di acqua non potabile da utilizzare per gli appartamenti, né tantomeno si evince la provenienza dell'acqua da utilizzare per la piscina);
9. Nelle relazioni agli atti non viene effettuata una classificazione della zona ai sensi del P.R.G., l'unico confronto possibile può essere effettuato solo tramite la tavola grafica “U2”;
10. Le relazioni agli atti non riportano indicazioni e/op trattazioni rispetto agli ambiti estesi (tit. II) e distinti (tit. III) previsti dal PUTT e in merito ai vincoli:
 - ex legge 1497/39;
 - vincoli e segnalazioni architettoniche legge 1089/39;
 - vincoli faunistici;
 - geomorfologia;
 - catasto delle grotte;
 - usi civici;
 - idrografia superficiale;
 - geomorfologia.
11. Nella tavola “studio di prefattibilità ambientale” non vengono trattati in maniera esaustiva gli impatti provocati e le eventuali opere di mitigazione adottate per l'area interessata dall'intervento;
12. Nella tavola “studio di prefattibilità ambientale” si riporta la presenza di uliveti e di “lembi” di macchia

mediterranea, manca nella stessa relazione, una descrizione dettagliata dalla quale si evinca l'uso di tale aree nonché le attività/strutture realizzate su di esse, dalla tavola grafica non si evinca, inoltre in modo chiaro l'individuazione di tali presenze arboree;

13. Nelle relazioni e nelle tavole grafiche non viene trattata ed affrontata in maniera esaustiva, la problematica inerente lo smaltimento delle acque depurate per mezzo della sub irrigazione. Non viene effettuato alcun dimensionamento dell'impianto di depurazione e di conseguenza della quantità d'acque, riutilizzate nei servizi della stessa struttura e di quante impiegate per la subirrigazione. Per la subirrigazione è importante conoscere la quantità di acque da smaltire in relazione alla quantità di terreno a verde disponibile ed alla tipologia dello stesso (bisogna specificare anche in considerazione delle conclusioni previste nella relazione geologica se il terreno è idoneo a ricevere le suddette acque);

14. Nelle relazioni agli atti non vengono trattate le problematiche inerenti la produzione dei rifiuti e dell'eventuale materiale riveniente dalle operazioni di realizzazione dell'intera struttura;

15. Per quanto riguarda le aree e pavimentazioni esterne per i percorsi carrabili ed i parcheggi non è specificata la scelta progettuale adottata finalizzata al corretto smaltimento delle acque meteoriche così come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il Decreto n. 282/CD/A/03, ecc.;

16. manca una relazione revisionale di impatto acustico a firma di tecnico competente in acustica.”

La Determina di cui sopra, si conclude, quindi, con parere sfavorevole alla compatibilità ambientale.

Infine la Città di Lecce, Settore Urbanistica Sportello Unico per le attività produttive, risponde alla richiesta di parere da parte della Regione Puglia di cui alla nota 10/12/2003 prot. 10877, con protocollo d'arrivo alla Regione del 10/03/2010 con parere favorevole in quanto “L'intervento rientra tra quelli ricompresi nelle aree da assoggettare a procedura di variante agli strumenti urbanistici di cui all'art. 5 dell'Accordo Quadro siglato in Roma il 30 maggio 2003 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Puglia e il Comune di Lecce per l'attuazione del Programma di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio promosso dal Comune di Lecce denominato “Valorizzazione del patrimonio artistico e culturale dei comuni di Lecce, Galatina e Poggiardo”.

Occorre sottolineare però che dal 2003 al 2009 il progetto di completamento del complesso turistico ha subito n. 2 varianti e comunque il parere del 10.03.2010 riguarda unicamente la compatibilità urbanistica e non già gli aspetti ben descritti dall'ufficio V.I.A. del Comune di Lecce con Det. n. 23 del 16.02.2010.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il complesso turistico “Montimare” è situato in località “Torre Rinalda”, a circa 9 km dall'uscita Squinzano - Torre Rinalda della superstrada Brindisi - Lecce.

L'area dell'intervento è individuata in catasto al foglio 13 part. 10 e 149 del comune di Lecce nei pressi della località “Rauccio”, su una superficie di circa 22 ettari.

Il progetto riguarda il completamento del complesso turistico-residenziale con la realizzazione di nuove infrastrutture.

Attualmente la struttura ricettiva comprende:

- le tipologie edilizie “I”, da demolire laddove le porzioni di fabbricato rientrano nella fascia compresa tra i 100 e i 200 mt dal confine demaniale;
- un'area sportiva con 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis e un campo di basket e pallavolo;
- un depuratore mai utilizzato;
- due chioschi-bar autorizzati;
- uno stabilimento balneare attrezzato;
- un'area a parcheggio di circa 11.600 mq.

In Conferenza di Servizi del 23/05/2008 si è deciso di autorizzare lo spostamento dello stabilimento balneare con opere di facile demolizione in una zona già attrezzata di infrastrutture e verde cioè tra lo stabilimento esistente e quello concesso al camping Torre Rinalda.

Per il completamento del villaggio il progetto prevede:

1. oltre la fascia dei 300 mt dal confine demaniale

- l'edificazione di 4 mini-alloggi monoplano (H max 3 mt) con ingresso, cucina, camera da letto e bagno (tipologia "L");
- la realizzazione di 2 edifici monoplano (H max 3 mt) per il personale per un tot di 21 camere con bagno, vani deposito e infermeria.

2. fascia tra i 200 e i 300 mt

- la demolizione di uno dei quattro fabbricati esistenti monoplano (tav. A2) tipologia "I" e la ristrutturazione dei restanti tre per un tot di 48 unità;
- l'edificazione di 4 blocchi edilizi tipologia "K", monoplano per un tot di 96 unità con bagno;
- la realizzazione di un ristorante (mq 558) con sala per 472 (e 144 posti all'esterno) posti con servizi igienici, locali cucina, depositi, servizi per gli addetti e locali di lavoro.
- la realizzazione di un auditorium da 288 posti con hall e locali di servizio;
- la realizzazione, all'ingresso del complesso turistico, di un edificio per reception (con hall, sala tv, direzione, servizi igienici), alloggio custode e minimarket.

3. fascia tra i 100 e i 200 mt

- la demolizione della porzione di edifici della tipologia "I" che insistono in questa fascia;
- la realizzazione, in accordo col PUTT/P art. 3.07 di una piscina di forma irregolare (mq 3170) ubicata verso il mare;
- un'area attrezzata per attività ricreative per 468 posti a sedere e 4 posti per disabili, con magazzino, spogliatoi e servizi igienici;
- il completamento dell'area sportiva con 1 campo da calcetto con 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis e un campo di basket e pallavolo, spogliatoi e servizi igienici;

4. fascia litoranea, primi 100 mt

- la sistemazione del verde attrezzato;
- la realizzazione di un chiosco in precario (C.E. n. 29710/00 e CdS del 23/05/2008);
- la realizzazione di 20 cabine in precario come spogliatoi bagnanti;
- il completamento dei parcheggi esistenti.

E' prevista, ma non ancora formalizzata, la cessione al comune di Lecce di un area di 11.606 mq adiacente alla via Viserba e piantumata con Tamerix Gallica.

OSSERVAZIONI

Nella Tavola R2 agli atti, "Relazione sulla conformità del progetto alla normativa in materia ambientale e paesaggistica" pag. 43 sono elencati i vincoli che sussistono nell'area di progetto:

- Vincolo fascia dei 300 mt dei territori costieri marittimi (Legge Galasso)
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico (L.1497/1939)
- Vincoli di P.R.G. - L'area è classificata come E4 "zona a parco agricolo produttivo".
- Vincoli del P.U.T.T./P - "L'area considerata rientra in ambito territoriale c e parzialmente in ambito B" pag. 47

Dalla lettura della citata tavola R2 risulta che i vincoli sono descritti, ma non analizzati rispetto alla rispondenza del progetto agli stessi. In allegato alla stessa vi sono delle mappe in formato A3 spesso prive di scala metrica, poco leggibili e nell'insieme disordinate tanto da non poter soddisfare quanto puntualmente e correttamente richiesto dal Comune di Lecce il 16.02.2010.

D'altra parte l'intero fascicolo proposto a questo Comitato contiene documenti progettuali datati settembre 2006 con revisione settembre 2008.

Pertanto, al fine di poter procedere nella richiesta verifica di assoggettabilità a V.I.A. è necessario che il proponente aggiorni gli elaborati progettuali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (nonché

quanto nella pluricitata nota del Comune di Lecce del 16.02.2010), compreso di supporto digitale, planimetrie e ortofoto in scala e sovrapponibili.

Infine, dovrà essere presentata un'adeguata progettazione delle opere di mitigazione ambientale.”.

Considerato quanto sopra esplicitato, il Servizio Ecologia con nota prot. n. 9533 del 13.07.2010 formalizzava la richiesta di integrazioni progettuali nei termini evidenziati dal Comitato Reg.le di V.I.A., rammentando al proponente di trasmettere detta documentazione anche a tutte le altre amministrazioni coinvolte nella procedura di V.I.A.;

- Con nota pervenuta in data 26.08.2010, acquisita al prot. n. 15183 del 30.11.2010, la società proponente riscontrava la nota sopra esplicitata e depositava la documentazione integrativa richiesta al Servizio Ecologia, alla Provincia ed al Comune di Lecce;

- Con nota acquisita al prot. n. 811 dell'01.02.2011 il Comune di Lecce - Ufficio Unico dei Rifiuti, Energia, V.I.A...- trasmetteva la Determina Dirigenziale n. 140 del 14.12.2010 dalla quale si evinceva che. "...con nota acquisita al prot. generale del Comune in data 31/08/2010 n. 107969 la Soc. Montimare S.p.A. trasmetteva copia del progetto aggiornato alle prescrizioni evidenziate dagli Enti interessati nel procedimento;...Visto tutti gli elaborati progettuali, le relazioni specialistiche nonché la copia del progetto aggiornamento prodotto al protocollo comunale in data 31/08/2010 e recante n. 107969;...Considerato che l'ufficio V.I.A. riesaminata la documentazione progettuale, lo studio d'impatto ambientale nonché le tavole aggiornate prodotte in data 31/08/2010 ha rilevato che nel complesso la società proponente ha integrato quanto richiesto e che pertanto sono venuti meno i presupposti che hanno motivato il richiamato parere negativo contenuto nella determina n. 23 del 16/02/2010; ...DETERMINA...di esprimere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate e per quanto di esclusiva competenza, parere favorevole alla compatibilità ambientale per la realizzazione del villaggio turistico denominato "Montimare"...stante l'obbligo del rispetto delle seguenti condizioni e prescrizioni vincolanti;

- a) l'intervento proposto dovrà evitare il più possibile l'abbattimento di alberi, prevedendo la possibilità che gli esemplari che ricadono sui suoli da edificare possano essere trapiantati in loco in aree non interessate dall'intervento;

- b) che siano messe in atto tutte le misure idonee a ridurre gli impatti sull'ambiente anche nella fase di cantiere (riduzione dell'impatto acustico, controllo delle polveri, ecc.);

- c) i rifiuti generati in fase di cantiere dovranno essere opportunamente separati a seconda della tipologia, come previsto dal d.lgs. n. 152/06 e debitamente avviati a recupero o ad impianti di smaltimento autorizzati; in particolare, laddove possibile, le terre di scavo potranno essere riutilizzate in cantiere come rinterri e le eventuali eccedenze inviate in discarica o utilizzate come sottoprodotti nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 186 del d.lgs. 152/06; il legno degli imballaggi (cartoneria, pallets e bobine dei cavi elettrici) ed i materiali plastici (cellophane, reggette e sacchi) dovranno essere raccolti e destinati a raccolta differenziata; il materiale proveniente da demolizioni dovrà essere trattato come rifiuto speciale e destinato a discarica autorizzata;

- d) le terre e rocce da scavo rivenienti dalle attività connesse alla realizzazione del complesso, (riempimenti, livellamenti), dovranno essere caratterizzate al fine di verificare il rispetto dei limiti del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. che ne consenta il riutilizzo in loco oppure l'individuazione di un sito non inquinato in grado di accoglierle, ai sensi del R.R. n. 06/2006. qualora si dovesse verificare il superamento dei limiti citati il suolo inquinato dovrà essere smaltito nei secondo quanto previsto nelle leggi e regolamenti vigenti in materia;

- e) ai fini di cui immediatamente sopra, presso le aree di cantiere dovranno essere presenti appositi cassoni scarrabili atti alla raccolta delle diverse tipologie di rifiuti speciali prodotti; la d.l. avrà cura di indicare apposite procedure atte ad evitare l'abbandono, l'interramento o la combustione dei rifiuti;

- f) per l'intera durata del cantiere dovranno adottarsi tutte le precauzioni necessarie e dovranno attivarsi tutti gli interventi atti ad assicurare la tutela dall'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee da parte dei reflui originati, direttamente o indirettamente, dalle attività di cantiere, nel rispetto della normativa vigente;
- g) per le acque meteoriche di prima pioggia e di dilavamento di aree esterne si dovrà rispettare quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato n. 282/CD/A del 21.11.2003 e dell'allegato AI del Piano Direttore;
- h) i veicoli utilizzati per la movimentazione degli inerti dovranno essere dotati di apposito sistema di copertura del carico durante la fase di trasporto;
- i) si dovranno prevedere periodiche bagnature delle aree di cantiere e degli eventuali stoccaggi di materiali inerti polverulenti per evitare il sollevamento di polveri;
- j) le aree di cantiere devono essere recintate con recinzioni antipolvere di opportuna altezza in grado di limitare all'interno del cantiere le aree di sedimentazione delle polveri e di trattenere, almeno parzialmente, le polveri aerodisperse;
- k) le costruzioni e relative strutture dovranno rispettare le altezze minime di progetto al fine di limitare quanto più e possibile l'impatto visivo, adoperando altresì idonei sistemi di mitigazione (es. scelta del colore, alberature, ecc.);
- l) tutte le alberature e relative piantumazioni dovranno essere di tipo autoctono e tipiche dei luoghi;
- m) la ditta dovrà adottare misure per il risparmio idrico sia di carattere impiantistico che di carattere tecnico (flussometri, meccanismi di controllo dell'erogazione, ecc.);
- n) tutta la viabilità interna, compresi i parcheggi, dovrà essere realizzata evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc.);
- o) prima della messa a regime del complesso la ditta dovrà effettuare sul sito interessato una campagna di misure strumentali secondo quanto previsto dalla Legge 447/95, D.P.C.M. 01/03/1991, ecc., la cui copia dovrà essere trasmessa a questo CDR;
- p) prima della messa in regime dell'impianto di sub - irrigazione la ditta dovrà produrre a questo CDR una certificazione tecnica a firma di un geologo iscritto all'Ordine nella quale lo stesso dichiara ed assevera che i terreni oggetto della sub - irrigazione sono idonei a ricevere le acque depurate del complesso in parola;
- q) che venga attivata la raccolta differenziata delle diverse frazioni merceologiche dei rifiuti prodotti;
- r) che si realizzi l'impianto di illuminazione delle aree esterne in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso (utilizzando ad esempio lampade a basso consumo i cui fasci luminosi siano orientati verso il basso). Si raccomanda altresì, lo spegnimento del 50% delle sorgenti luminose nelle ore di minor afflusso...”;

• Con nota acquisita al prot. n. 1311 dell'11.02.2011 la Provincia di Lecce - Servizio Ambiente e Polizia Provinciale -, relativamente alle integrazioni progettuali pervenute, così si esprimeva:

“...sulla scorta dell'istruttoria tecnica condotta, ritiene di potere confermare, per quanto di competenza in materia di V.I.A., il parere favorevole già espresso sul “Progetto per il completamento di complesso turistico-residenziale denominato “Montimare””, in Comune di Lecce - località Torre Rinalda, proposto da MONTIMARE S.P.A., fermo restando quanto già segnalato circa la necessità di valutazione di incidenza ambientale, sensi dell'art.16, e.2, della L.R. n.17/2006, per eventuali infrastrutture in area demaniale interferenti con il cordone dunare di retrospiaggia contiguo alle pertinenze del complesso turistico-residenziale..”;

„ Nella seduta del 04.03.2010, il Comitato Reg.le di V.I.A., cui compete la responsabilità dell'istruttoria tecnica ai sensi del c. 6, art. 4 e del c. 4, art. 11 del R.R. approvato con D.G.R. n. 1859/09, esaminata la documentazione progettuale, le integrazioni ed i chiarimenti pervenuti, preso atto dei pareri espressi dal Comune e dalla Provincia di Lecce, considerato che non sono pervenute le osservazioni pervenute,

rilevava quanto di seguito riportato:

In data 26.08.2010 la società Montimare S.p.A. ha presentato alla Regione Puglia, all'Amministrazione Provinciale di Lecce e all'Amministrazione Comunale di Lecce "copia del progetto aggiornato alle prescrizioni e alle osservazioni degli Enti preposti nonché gli elementi integrativi richiesti..." (cfr nota soc. Montimare prot. MM/07/10 del 26.08.2010).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il complesso turistico "Montimare" è situato in località "Torre Rinalda", a circa 9 km dall'uscita Squinzano - Torre Rinalda della superstrada Brindisi - Lecce.

L'area dell'intervento è individuata in catasto al foglio 13 part. 10 e 149 del comune di Lecce nei pressi della località "Rauccio", su una superficie di circa 22 ettari.

Il progetto riguarda il completamento del complesso turistico-residenziale con la realizzazione di nuove infrastrutture per un totale di 472 posti letto e 46 operatori in alta stagione.

Rispetto al progetto trasmesso alla Regione Puglia il 03/12/2003 con prot. n. 13626, quest'ultima versione, pur proponendo le stesse tipologie edilizie, prevede una riduzione di circa il 30% del numero di cellule abitative e il ridimensionamento degli edifici destinati a spogliatoi, reception e ristorazione.

Attualmente la struttura ricettiva comprende:

- le tipologie edilizie "I", da demolire laddove le porzioni di fabbricato rientrano nella fascia compresa tra i 100 e i 200 mt dal confine demaniale;
- un'area sportiva con 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis e un campo di basket e pallavolo;
- un depuratore mai utilizzato;
- due chioschi-bar autorizzati;
- uno stabilimento balneare attrezzato;
- un'area a parcheggio di circa 11.600 mq.

In Conferenza di Servizi del 23/05/2008 si è deciso di autorizzare lo spostamento dello stabilimento balneare con opere di facile demolizione in una zona già attrezzata di infrastrutture e verde cioè tra lo stabilimento esistente e quello concesso al camping Torre Rinalda.

Per il completamento del villaggio il progetto prevede:

2. oltre la fascia dei 300 mt dal confine demaniale

- l'edificazione di 4 mini-alloggi monopiano (H max 3 mt) con ingresso, cucina, camera da letto e bagno (tipologia "L");
- la realizzazione di 2 edifici monopiano (H max 3 mt) per il personale per un tot di 22 camere con bagno, vani deposito e infermeria;
- la realizzazione di un auditorium da 288 posti con hall e locali di servizio nel progetto precedente previsto nella fascia compresa tra i 200 e i 300 mt dal confine demaniale);

2. fascia tra i 200 e i 300 mt

- la demolizione di uno dei quattro fabbricati esistenti monopiano (tav. A2) tipologia "I" e la ristrutturazione dei restanti tre per un tot di 48 unità;
- l'edificazione di 4 blocchi edilizi tipologia "K", monopiano per un tot di 96 unità con bagno;
- la realizzazione di un ristorante (mq 558) con sala per 472 (e 144 posti all'esterno) posti con servizi igienici, locali cucina, depositi, servizi per gli addetti e locali di lavoro.
- la realizzazione, all'ingresso del complesso turistico, di un edificio per reception (con hall, sala tv, direzione, servizi igienici), alloggio custode e minimarket.

5. fascia tra i 100 e i 200 mt

- la demolizione della porzione di edifici della tipologia "I" che insistono in questa fascia;

- la realizzazione, in accordo col PUTT/P art. 3.07 di una piscina di forma irregolare (mq 3200) ubicata verso il mare;
- un'area attrezzata per attività ricreative per 468 posti a sedere e 4 posti per disabili, con magazzino, spogliatoi e servizi igienici;
- il completamento dell'area sportiva con 1 campo da calcetto con 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis e un campo di basket e pallavolo, spogliatoi e servizi igienici;
- la realizzazione di un bacino di accumulo idrico per il drenaggio delle acque meteoriche (non presente nei precedenti progetti!)

6. fascia litoranea, primi 100 mt

- la sistemazione del verde attrezzato;
- la realizzazione di un chiosco in precario (C.E. n. 29710/00 e CdS del 23/05/2008);
- la realizzazione di 20 cabine in precario come spogliatoi bagnanti;
- il completamento dei parcheggi esistenti.

Il completamento del progetto prevede la realizzazione finale di mq 9.604,35 e mc 31.844,43.

E' prevista, ma non ancora formalizzata, la cessione al comune di Lecce di un'area di 11.606 mq adiacente alla via Viserba e piantumata con Tamerix Gallica, a parziale compensazione degli oneri urbanizzazione.

Il progetto sembra rispondere indicazioni date dall'Assessorato all'Ambiente della Regione Puglia in merito alla riduzione degli impatti sull'ambiente anche in fase di cantiere, alle misure per il risparmio idrico impiantistico (reti duali, ecc.) e tecnico (flussometri, meccanismi di controllo ecc.), alla viabilità interna e ai parcheggi da realizzare in ghiaia, terra battuta, basolato a secco, allo smaltimento dei rifiuti tramite raccolta differenziata, all'impianto di illuminazione a risparmio energetico con l'utilizzo di involucri intelligenti, schermi solari e flussi rivolti verso il basso, alle schermature vegetali per gli impianti sportivi, per l'ombreggiamento ed il riparo dai venti.

È previsto il dimensionamento dell'impianto di depurazione in modo da coprire i picchi di produzione delle acque reflue, il recupero e il riutilizzo dell'acqua, attraverso il trattamento e l'accumulo di acque meteoriche raccolte dalle coperture e riutilizzate per l'irrigazione, accumulo antincendio, scarico dei sanitari, nonché la fitodepurazione delle acque reflue provenienti dal depuratore per la subirrigazione superficiali fino a quando non sarà completato il collegamento con la rete di fognatura nera urbana, ad oggi in fase di realizzazione.

Gli alloggi per gli ospiti sono pensati con materiali naturali e locali, con intonaci a base di calce, pavimentazioni in pietra locale (Cursi, Surbo, Soleto, Trani), lastricati solari e livellini di coronamento in pietra leccese, tinteggiature a calce o tempera di colore bianco.

Data la presenza di acque di falda a poca profondità dal piano di campagna, le fondazioni saranno continue o a platea o su pali di medio diametro.

Lo studio idrogeologico dell'area interessata dal progetto, ha messo in evidenza la necessità di creare un'ampia depressione naturale a scarpata dolce e con fondo drenante per raccogliere le acque derivanti dallo scorrimento superficiale in caso di eventi meteorici eccezionali, di circa 4500mq ed i metro di profondità.

OSSERVAZIONI

Dagli elaborati agli atti si evincono i vincoli che sussistono nell'area di progetto:

- Vincolo fascia dei 300 mt dei territori costieri marittimi (Legge Galasso)
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico (L.1497/1939)
- Vincoli di P.R.G. - L'area è classificata come E4 "zona a parco agricolo produttivo".
- Vincoli del P.U.T.T./P - "L'area considerata rientra in ambito territoriale "B" e parzialmente in ambito "C"

Sulla cartografia allegata si desume che lo strumento di PRG vigente sull'area è E4 zone a parco agricolo produttivo (Tavola U2), mentre sulla Tavola R2 alla pag. 84 si legge "E4 zona a parchi di campeggio". E ancora: " Il progetto, già inserito nel PRUSST redatto su iniziativa del comune di Lecce, rientra tra quelli ricompresi nelle procedure di variante agli strumenti urbanistici di cui all'art. 5 dell'Accordo Quadro siglato a Roma il 30 maggio 2003 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Puglia e il Comune di Lecce [...]. In particolare la presente revisione progettuale è stata redatta allo scopo di recepire le osservazioni fa riferimento alla richiesta di convocazione di una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14-ter della Legge 241/90, introdotto dall'art. 17 comma 6 della Legge 127/97 e sostituito dall'art. 11 comma 1 del DPR 447/98 come sostituito dal DPR 440/00.

La proposta progettuale è finalizzata all'esame preliminare di conformità dell'intervento con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, nonché ad acquisire, essendo nel caso di NON conformità urbanistica, la pronuncia preliminare dell'Amministrazione Comunale in merito alla compatibilità dell'intervento proposto [...]. (Tavola R2 pagg. 84-85)

INOLTRE

Per tutto quanto ciò detto, il Comitato ritiene che il progetto risulti carente e debba essere meglio definito in quanto a:

- a. la presenza del Parco Naturale Regionale "Bosco e Paludi di Rauccio", di 625 Ha, istituito il 23 dicembre 2002, a meno di 1,5 Km chilometri di distanza dall'area di progetto;
- b. la tipologia di fondazione degli alloggi e le relative indagini geotecniche, a ragione anche di quanto riportato a pag. 39 della tavola R6: "La modesta profondità della falda nonché le eventuali oscillazioni della stessa, possono determinare dei danni agli edifici connessi sia all'insorgere di possibili moto filtranti, sia alla variazione dei parametri geotecnici con conseguente diminuzione della capacità portante dello strato di sedime degli elementi fondali esistenti, nonché danni alle strutture fondazionali a causa della salinità dell'acqua". La carta geolitolitologica, presente nella medesima Tavola 6, riporta tre tipologie presenti nell'area interessata dal progetto: depositi di spiaggia emersa dune costiere, sabbie argille sabbiose e limi grigi lagunari-palustri, calcareniti grossolane tenaci "cartari", ma i saggi effettuati non corrispondono ai luoghi interessati dall'edificazione;
- c. la inusuale superficie della piscina (3200mq) - tale da poter essere considerata un invaso - non viene sufficientemente messa in rapporto con la falda acquifera e la situazione della stessa in caso di svuotamento; inoltre non si conosce la provenienza dell'acqua di alimentazione e di rinnovo;
- d. la compatibilità del bacino di accumulo idrico rispetto al PAI;
- e. per le cabine ed i chiosco bar non vengono citate le leggi regionali in materia di arredi e materiali compatibili anche in considerazione del disegno di un basamento prefabbricato non meglio specificato per le prime e una soletta prefabbricata in cls per il chiosco bar (vedi punto 2));
- f. la vicinanza al villaggio "Residenza Torre Rinalda" ed i relativi impatti cumulativi;

inadeguata, così come molte cartografie che non provengono dal database della Regione e non risultano con esso sovrapponibili.

In verità buona parte delle cartografie della Tavola R2 "Studio di Prefattibilità Ambientale", che molto interessa il Comitato Reg.le di V.I.A., sono irricevibili.

CONCLUSIONI

Il Comitato Reg.le di V.I.A. ritiene che il progetto debba essere necessariamente assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale, anche in considerazione del numero consistente dei posti letto del villaggio progettato, superiori a 500 e quanto ai punti 1), 3), 4), 6), 7), nonché per una più approfondita analisi dei già citati vincoli.

Per quanto a questi ultimi, si ricorda ai proponenti, che i punti di maggiore criticità, avanti elencati, sono da intendersi unicamente in via prioritaria, ma non esaustiva. Sarà compito del progetto definitivo

verificare, altresì, con i competenti Organi di Tutela, la fattibilità del progetto, tenuto conto che alcuni nulla-osta sono datati tra il 1977 ed il 1996 e che molti di essi hanno da decenni perso validità.

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.;

Visto il D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

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.;

Visto in particolare il c. 2 art. 2 del predetto Regolamento che testualmente recita:

“Le competenze del Comitato comprendono:

- a) L'esame tecnico del progetto ovvero delle diverse alternative progettuali presentate dal proponente, nonché della documentazione tecnica a corredo (SIA);
- b) L'individuazione e la quantificazione degli impatti diretti ed indiretti dei progetti sulle diverse componenti ambientali (suolo, sottosuolo, acque, aria, paesaggio) e sugli elementi che ne fanno parte (l'uomo, la fauna e la flora, il clima, il paesaggio, i beni materiali, il patrimonio culturale) e le interazioni tra questi; la valutazione delle misure proposte per eliminare o mitigare gli impatti negativi previsti; la valutazione degli eventuali sistemi di monitoraggio della compatibilità ambientale dei progetti proposti dal proponente;
- c) L'analisi dei contenuti di tutte le osservazioni, delle controdeduzioni, dei pareri e quant'altro afferente il progetto in esame e di tutta la documentazione agli atti;
- d) L'esposizione e la discussione, in sede plenaria, dei contenuti salienti di tale documentazione;
- e) La formulazione di un parere sull'impatto ambientale del progetto, opera o intervento proposto.

Sulla base del parere espresso dal Comitato, il Dirigente della struttura competente adotta il provvedimento finale, denominato “Giudizio di compatibilità ambientale”.

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

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

Tutto quanto sopra premesso, sulla base del parere espresso dal Comitato Reg.le di V.I.A., così come previsto dall'art. 2, comma 2 (ultimo capoverso) del precitato Regolamento Regionale

DETERMINA

- di ritenere il progetto concernente il completamento del complesso turistico-residenziale “Montimare” in loc. Torre Rinalda, nel comune di Lecce, proposto dalla Montimare S.p.A. - Via Campania, 30 - Lecce -, assoggettato alle procedure di V.I.A. per tutte le motivazioni espresse in narrativa ed in conformità a quanto disposto dal Comitato Regionale per la V.I.A. nella seduta del 04.03.2011.

- Di notificare, a cura del Servizio Ecologia, il presente provvedimento al proponente ed agli enti interessati;
- Di far pubblicare, a cura del Servizio Ecologia, il presente provvedimento sul B.U.R.P. e sul sito web dell'Assessorato all'Ecologia;
- Di dichiarare il presente provvedimento esecutivo;
- Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento alla Segreteria della G.R..

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