



CITTA' di MELENDUGNO
Provincia di Lecce

Via S. Nicola CAP 73026 C.F. 80010060756 Tel. 0832 832111 fax 0832 832545 e-mail urbanistica@comune.melendugno.le.it

Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio

Allegata alla deliberazione C.C. n. 7/2008

Oggetto:

Adeguamento dell' Offerta Turistica: PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER L'ATTIVITA' RICETTIVA. ACCERTAMENTO DEL FABBISOGNO (art.58,punto 2, L.R.12/01/2005 n.1)

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Melendugno è da tempo impegnata in uno sforzo volto a favorire ed incentivare lo sviluppo di un modello di **"turismo sostenibile"**, orientato al miglioramento del livello quantitativo e qualitativo delle strutture ricettive di un territorio che, negli ultimi anni, ha registrato un aumento vertiginoso della domanda turistica e che, pertanto, si conferma sempre più ad alta vocazione turistica.

Basti citare le iniziative significative intraprese dall'A.C., negli anni passati, attraverso l'attiva partecipazione al **"Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) per il Turismo nel Salento"** e al **"Programma per la valorizzazione ecocompatibile e per la qualificazione dell'offerta turistica nelle aree della costa adriatica della provincia di Lecce"**, quest'ultimo elaborato nell'ambito misura PON denominata **"Progetto pilota per l'adeguamento della strumentazione tecnico-urbanistica ed economico-programmatoria"**.

Tanto anche sotto la spinta delle innumerevoli istanze e richieste che in tal senso continuano a pervenire dal mondo imprenditoriale, che si sono concretizzate nel recente passato nella definizione di **n.2 accordi di programma** per la realizzazione di altrettanti interventi di ampliamento di strutture alberghiere esistenti ed operanti sul territorio e, per la sola sottoscrizione in attesa del definitivo perfezionamento, di un ultimo accordo sottoscritto nel dicembre 2007.

Per quanto fin qui detto, l'A.C. intende promuovere un **programma di interventi orientati alla qualificazione e miglioramento dell'offerta turistica delle marine di Melendugno**, da attuare di concerto con i più qualificati operatori del settore e finalizzato ad un incremento e ad una qualificazione della capacità ricettiva del comparto alberghiero.

Per consentire la realizzazione degli interventi, è necessaria la variazione del P.R.G. vigente che, occorre ricordarlo, è stato definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°1691 del 18 novembre 2001 ma risulta già inadeguato in rapporto alle attuali esigenze del mercato turistico e alberghiero, in quanto il Piano medesimo:

- è frutto di una programmazione e pianificazione urbanistica avviata nei primi anni '80, in un contesto socio-economico completamente diverso dall'attuale, con particolare riferimento alle dinamiche turistiche e di sviluppo alberghiero;
- ha dovuto, in ogni caso, fare i conti con le limitazioni delle previsioni insediative dettate dalle norme transitorie di cui alla lettera d) dell'art.51 della L.R. 56/80, emanate in attesa dell'entrata in vigore dei Piani Urbanistici Territoriali.

Nel quadro della normativa e strumentazione urbanistica oggi vigente, tali variazioni al P.R.G. possono essere apportate mediante variante generale o puntuale secondo la disciplina di cui alla L.R.n.20/2001 ovvero facendo ricorso alle norme di semplificazione delle procedure introdotte dal **D.P.R. 20 ottobre 1998, n.447**, e successive modifiche ed integrazioni, laddove prevedono che *"...allorchè il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi (tra cui rientrano anche gli insediamenti ricettivi ed alberghieri, ndr.) ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il sindaco può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n.241, come modificato dall'art 17, comma 3, della legge 15 maggio 1997, n.127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso.*

...Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale."

In relazione alle limitazioni delle previsioni insediative dettate dalle citate norme transitorie di cui alla lettera d) dell'art.51 della L.R. 56/80, occorre invece fare riferimento a quanto disposto dall'art.58 della **Legge Regionale 12 gennaio 2005, n.1**, che detta nuove disposizioni in materia urbanistica ed in particolare al punto 2 stabilisce che *"Per la realizzazione di insediamenti produttivi per l'attività ricettiva, di cui all'articolo 3 della legge regionale 11 febbraio 1999, n.11 (Disciplina delle strutture ricettive ex articoli 5, 6 e 10 della legge 17 maggio 1983, n.217, delle attività turistiche a uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro), secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n.447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art.20 comma 8, della legge 15 marzo 1997, n.59) e successive modificazioni e integrazioni, **le amministrazioni comunali possono motivatamente, in relazione al fabbisogno accertato, derogare dalle disposizioni dell'art.51, primo comma, lettera d), della legge regionale 31 maggio 1980, n.56 (Tutela e uso del territorio).***

Gli interventi da ammettere a far parte del presente Programma saranno oggetto di attente valutazioni preventive da parte dell'Amministrazione medesima e di questo Ufficio in merito alla sussistenza dei seguenti **requisiti ineludibili**, posti alla base della verifica di compatibilità di ciascun intervento proposto rispetto alle finalità del Programma medesimo:

1. **la sostenibilità economica e sociale**, per garantire la gestione delle risorse, nonché la qualità della vita dei residenti e dei turisti;

2. **la tutela e conservazione dell'ambiente storico e culturale**, per garantire la salvaguardia dell'identità del luogo e della comunità locale;
3. **la sostenibilità e compatibilità ambientale**, per garantire la qualità delle risorse turistiche e la tutela ecologica dell'ambito territoriale in cui ogni intervento va ad innestarsi.

IL FABBISOGNO ACCERTATO

Per l'accertamento del fabbisogno ed il conseguente dimensionamento del presente Programma, si fa riferimento agli studi specifici specialistici proposti nell'ambito del **Piano per il Coordinamento e la gestione integrata del turismo**, predisposto nel 1997 dalla Provincia di Lecce e di cui si riporta qui di seguito una sintesi dei dati di analisi e degli obiettivi di sviluppo individuati, con particolare riferimento ai dati riguardanti il territorio di Melendugno.

Tale Piano ha suddiviso il territorio provinciale in cinque ambiti territoriali, corrispondenti alle zone di maggior attrattiva turistica, che vengono elencati nelle pagine che seguono unitamente alle relative tabelle dei dati di sintesi riguardanti il comparto alberghiero e la composizione della ricettività (fonte: Elaborazione CST – Firenze su dati da "Annuario delle ricettività provincia di Lecce 1997 – Assessorato al Turismo della Provincia di Lecce).

- Zona 1, Lecce

Dati comparto alberghiero

Stelle	Alberghi	Camere	Posti letto	Dimensione media
1	1	8	16	16
2	1	32	56	56
3	6	395	792	132
4	5	456	861	172,2
5	1	67	134	134
Totale	14	958	1.859	132,786

Composizione della ricettività

	Alberghi	Campeggi	Agriturismo
Valori %	30,21	69,06	0,73

- **Zona 2, Melendugno**

Dati comparto alberghiero

Stelle	Alberghi	Camere	Posti letto	Dimensione media
1	1	24	45	45
2	6	83	150	25
3	8	212	364	45,5
4	2	106	203	101,5
5	0	0	0	0
Totale	17	425	762	44.82

Composizione della ricettività

	Alberghi	Campeggi	Agriturismo
Valori %	61,01	12,81	26,18

- **Zona 3, Otranto – Santa Cesarea;**

Dati comparto alberghiero

Stelle	Alberghi	Camere	Posti letto	Dimensione media
1	2	22	40	20
2	8	110	197	24,625
3	20	844	1.605	80,25
4	7	563	2.110	301,43
5	0	0	0	0
Totale	37	1.539	3.952	106,81

Composizione della ricettività

	Alberghi	Campeggi	Agriturismo
Valori %	40,63	53,98	2,55

- Zona 4, Ugento – Leuca;

Dati comparto alberghiero

Stelle	Alberghi	Camere	Posti letto	Dimensione media
1	4	57	106	26,5
2	9	116	189	21
3	25	870	1.578	63,1
4	7	392	853	121,9
5	0	0	0	0
Totale	14	958	1.859	132,786

Composizione della ricettività

	Alberghi	Campeggi	Agriturismo
Valori %	30,47	66,98	2,55

- Zona 5, Gallipoli – Porto Cesareo.

Dati comparto alberghiero

Stelle	Alberghi	Camere	Posti letto	Dimensione media
1	5	67	124	24,8
2	11	120	207	18,82
3	14	844	1.731	123,64
4	4	314	981	245,25
5	0	0	0	0
Totale	34	1.385	3.043	89,5

Composizione della ricettività

	Alberghi	Campeggi	Agriturismo
Valori %	40,16	52,22	7,62

Sulla base dei dati raccolti e delle analisi effettuate per ciascuna delle zone in cui è stato suddiviso il territorio provinciale, è stato possibile effettuare un'analisi comparata delle citate zone di attrazione turistica della Provincia di Lecce, dalla quale *“...si evidenziano le rispettive capacità ricettive per quanto riguarda i settori alberghiero ed extralberghiero: risulta evidente la differenza tra la capacità delle zone di Otranto – Santa Cesarea, Ugento – Leuca e Gallipoli – Porto Cesareo e la zona di Melendugno, che, pur essendo piuttosto estesa a livello territoriale, non presenta una forte offerta ricettiva...”* e risulta essere pertanto, rispetto alle altre zone di interesse turistico analizzate, quella con minor capacità ricettiva.

	Alberghi Posti letto totali	Extralberghiero Capienza	Totali
LECCE	1.859	4.295	6.154
MELENDUGNO	762	487	1.249
OTRANTO SANTA CESAREA	3.952	5.776	9.728
UGENTO - LEUCA	3.043	6.945	9.988
GALLIPOLI PORTO CESAREO	2.726	4.062	6.788
PROVINCIA	12.342	21.565	33.907

*“...Come si è rilevato già in precedenza, questo ambito territoriale è caratterizzato da un territorio piuttosto esteso, ma da una ricettività turistica piuttosto limitata. Il comparto alberghiero copre il 61.01% della offerta ricettiva della zona in questione, ma solamente un totale di **762 posti letto...**”,* con una incidenza percentuale sul totale della ricettività della Provincia pari ad appena il **3,68%**, contro i 3.952 posti letto della zona Otranto – Santa Cesarea (28,69%), i 3.043 posti letto della zona Ugento – Leuca (29,46%) ed i 2.726 posti letto della zona Gallipoli – Porto Cesareo (20,02%).

Per quanto riguarda invece la dimensione media degli alberghi, *“...la zona di Melendugno si discosta in modo significativo dalla media provinciale, con un numero di posti letto che si attesta mediamente sul 44,82, circa la metà della media provinciale.*

...Questo dato indica chiaramente che una parte consistente degli alberghi sono a conduzione familiare, pertanto, pur preservando tutti gli elementi caratteristici di questo tipo di ospitalità, l'area necessita di un piano che punti ad incrementare la capacità ricettiva del comparto alberghiero, anche attraverso iniziative di incentivazione alle ristrutturazioni.

...Per molti aspetti, l'ambito territoriale di Melendugno presenta caratteristiche tali da far pensare ad una forte potenzialità di sviluppo nei prossimi anni.”

In conclusione *“...dall’analisi della funzione turistica delle singole zone, emerge una carenza strutturale di disponibilità di posti letto turistici. Soltanto la zona di Otranto – Santa Cesarea presenta un indice di funzione turistica soddisfacente, contrariamente alle aree di Lecce, **Melendugno** e Gallipoli – Porto Cesareo che riportano valori inferiori alla media provinciale.”*

Pertanto, tra gli **Obiettivi di sviluppo** tracciati dal Piano per il Coordinamento e la gestione integrata del turismo della Provincia di Lecce, si pongono in particolare evidenza le esigenze di:

- **migliorare il livello quantitativo delle strutture ricettive, con una migliore distribuzione sul territorio, specialmente nelle zone di Lecce, Melendugno e Gallipoli-P.Cesareo che presentano un indice di funzione turistica inferiore alla media provinciale;**
- **favorire le ristrutturazioni degli immobili turistici ed anche il loro ampliamento per potere accogliere una domanda turistica straniera (in gran parte composta da gruppi organizzati).**

Obiettivi questi che vengono posti anche alla base del Programma di adeguamento dell’offerta turistica che l’Amministrazione Comunale intende promuovere.

Dal 1997 ad oggi non molto è cambiato nel territorio di Melendugno. Se da un lato i posti letto del comparto alberghiero sono passati dai 762 registrati dal Piano provinciale agli attuali 2.357 posti letto (v. tabella con i dati rilevati dai competenti Ufficio Commercio comunale in base alle disponibilità accertate anche dall’APT e dalla stessa Provincia di Lecce interessata per la classificazione delle strutture), dall’altro occorre mettere in evidenza come questo dato sia in gran parte dovuto al passaggio di alcune strutture ricettive esistenti dal comparto extralberghiero a quello alberghiero (basti pensare ai complessi turistici denominati “Blue Area”, “Barone di Mare” e “Sajron Club”, nati come complessi residenziali, gestiti inizialmente come Multiproprietà o come Case e Appartamenti per Vacanze e solo recentemente trasformati in strutture alberghiere) e al modesto ampliamento di alcune strutture esistenti.

Tabella riepilogativa delle strutture alberghiere esistenti nel territorio.

(Dati rilevati dall'Ufficio Commercio Comunale in base alle disponibilità accertate dall'APT e dalla Provincia di Lecce per le classificazioni)

	Strutture alberghiere	Classificazione	Posti letto
	Loc.tà S.Foca n.3	3 stelle	n. 132
	Loc.tà Torre dell'Orso n. 9	n.5 a 2 stelle n.2 a 3 stelle n.2 a 4 stelle	n. 1.518
	Loc.tà Torre Specchia n.1	3 stelle	n. 25
	Loc.tà Torre Saracena n. 2	entrambi a 4 stelle	n. 682
	Loc.tà Roca	0	0
	Loc.tà S.Andrea	0	0
Totale	n.15		n. 2.357

Tale dato, quindi, non è frutto di un reale potenziamento dell'offerta alberghiera o di un effettivo miglioramento del livello quantitativo delle strutture ricettive presenti sul territorio di Melendugno, che sono restates sostanzialmente le stesse di dieci anni fa; lo stesso, ad ogni modo risulta ben lontano e notevolmente inferiore anche rispetto ai dati del 1997 relativi al comparto alberghiero delle altre zone della provincia e di cui innanzi si è detto.

A questo aggiungasi, inoltre, che il numero delle seconde case, cresciuto notevolmente per le realizzazioni avvenute nel corso dei decenni precedenti, sia andato stabilizzandosi negli ultimi anni e sia ora in corso una inversione di tendenza, tanto da registrare, ad oggi, un totale di circa 710 famiglie residenti stabilmente nelle località marine del comune di Melendugno, che pertanto sottraggono circa **2840 posti letto** al mercato delle vacanze, sia pure nel settore extralberghiero.

Tenendo conto di tutto quanto fin qui illustrato, appare evidente come sia necessario porre in essere un programma organico di interventi finalizzati ad un adeguamento dell'offerta turistica del territorio di Melendugno ed al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo innanzi illustrati, attraverso azioni volte a favorire una forte riqualificazione e un ampliamento delle strutture

esistenti, oltrechè la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi per l'attività ricettiva nel settore alberghiero.

Pertanto, al fine di operare un riequilibrio territoriale tra le varie zone della Provincia di Lecce e di perseguire una migliore distribuzione sul territorio provinciale delle strutture ricettive di tipo alberghiero, il Programma si pone l'obiettivo di innalzare l'incidenza percentuale della ricettività del territorio di Melendugno, rispetto al totale della ricettività della Provincia, dal 3,68% rilevato nel 1997 ad un valore che, da oggi a dieci anni, dovrà riallinearsi alla media provinciale ed attestarsi intorno al 20%.

Ritenuto che nel ventennio preso in esame – dall'anno 1997 in cui è stato redatto il Piano Provinciale per il Coordinamento e la gestione integrata del turismo all'anno 2017 verso cui si proiettano gli obiettivi di sviluppo del presente Studio/Programma, si possa ragionevolmente prevedere, oltrechè auspicare, un raddoppio della ricettività alberghiera della Provincia di Lecce che pertanto potrà raggiungere una dimensione prossima ai 25.000 posti letto, si può di conseguenza calcolare il dimensionamento a regime (nel 2017, come già detto) del comparto alberghiero del territorio di Melendugno in complessivi 5.000 posti letto.

In conclusione, tenendo conto dei 2.357 posti letto attualmente esistenti tra le varie strutture alberghiere operanti nel comune di Melendugno, **viene accertato in complessivi 2.643 posti letto il fabbisogno del comparto alberghiero da porre come obiettivo di base per l'attuazione del presente Programma decennale.**

Del che si è redatta la presente relazione.

Melendugno, 3 gennaio 2008

SERVIZIO URBANISTICA
e Assetto del Territorio
IL RESPONSABILE
(Geom. Luigi Saracino)