



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

Oggetto: Progetto di variante ed ampliamento in deroga di un residence turistico alberghiero sito in località Torre Specchia via Litoranea S.Cataldo-Otranto.

Ditta : AreaTurismo s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Con domanda del 18/2/2008, assunta al prot. n. 3497/08, la Società Area Turismo s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., ha presentato istanza per l'ottenimento di un permesso a costruire in deroga ex art. 14 del T.U.E. per l'ampliamento di una struttura ricettiva ubicata lungo la Via Litoranea San Cataldo-Otranto in prossimità della Marina di Torre Specchia. In particolare, il progetto prevede l'ampliamento di un Residence Turistico Alberghiero denominato "Residence Solaris", già attivo, di proprietà della s.r.l. Area Turismo, che insiste su un lotto di circa mq 2.200 distinto in catasto terreni al Fg. 3, part. 490.

Il residence, nella sua attuale consistenza, è stato assentito dal Comune con permesso di costruire n. 118/05 e 25/05 e dichiarato agibile con provvedimento n. 31/06.

L'area su cui insite detto residence è urbanisticamente classificata dal vigente P.R.G. come zona B7 ed individuata e disciplinata come lotto n. 14 dello strumento attuativo Piano Quadro.

La struttura alberghiera è autorizzata ad esercitare l'attività ricettiva turistica a carattere annuale ed è qualificata "2 Stelle" secondo gli standard provinciali.

Dalla relazione tecnica e dagli elaborati progettuali risulta che l'intervento consiste nell'ampliamento dei volumi esistenti al piano primo e nella parziale sopraelevazione dell'attuale corpo di fabbrica con creazione di un'ulteriore piano utile fuori terra.

I nuovi volumi sono funzionali all'aumento della capacità ricettiva di n. 21 posti letto.

In particolare, l'intervento si presenta come segue:

- al primo piano è prevista la realizzazione di n° 6 vani (mediane copertura dell'attuale terrazza a livello come continuazione sull'intero fronte del corpo di fabbrica dell'esistente primo piano), di cui tre vani con due posti letto ed altri tre con tre posti letto, per un totale di n° 15 posti letto;
- al piano secondo è prevista la realizzazione (mediante parziale sopraelevazione) n° 3 vani con due posti letto cadauno, per un totale di n° 6 posti letto.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di una scala esterna sul lato nord ed un ballatoio di collegamento con la scala esistente posta al lato sud del fabbricato.

I parametri planovolumetrici dell'intervento sono:

- nuove superficie del piano primo: mq 200,00;
- nuove superfici del piano secondo: mq 100,00.

L'ampliamento sviluppa una cubatura globale di mc 975,00, di cui 650,00 al primo piano e 325 al piano secondo.

L'istante riferisce che l'intervento si rende necessario per far fronte alla crescente domanda turistica di un'area, quale è quella di Torre Specchia, posta a pochi chilometri dalla Riserva Naturale Le Cesine, dall'Acaya Golf

Club, dal Capoluogo Salentino e dalle altre marine di Melendugno, ma assolutamente priva di strutture ricettive di carattere alberghiero.

Per quanto attiene gli aspetti amministrativi della pratica, si ritiene che sussistano i presupposti per l'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01, essendo ravvisabile sia l'interesse pubblico alla realizzazione di quanto programmato dalla istante e sia la compatibilità delle opere con la vigente destinazione urbanistica del lotto su cui insistono.

Sotto tale ultimo profilo, l'intervento consiste nell'ampliamento di una struttura alberghiera esistente legittimamente realizzata.

Per ciò che concerne la sussistenza dell'interesse pubblico all'ampliamento dell'esistente struttura ricettiva, come rilevato dalla istante, si ritiene che la costruzione da adibire ad esercizio di attività ricettiva alberghiera ex art. 3 della L.R. Puglia n. 11/99, è annoverabile nell'ambito degli edifici di interesse pubblico, in quanto è funzionale alla perseguimento dell'interesse turistico (C.d.S., Sez. IV, 6/10/1983 n. 700; Sez. V, 10/11/1992 n. 1257; 15/7/1998 n. 1044; TAR Trentino-Alto Adige, 10/4/2008 n. 91).

In tale ottica è stato affermato che *"l'ampliamento di una struttura alberghiera rientra tra gli impianti di interesse pubblico per i quali è consentito il rilascio di permesso a costruire in deroga: in particolare, laddove il territorio interessato possieda una vocazione turistica prevalente, la riconduzione all'interesse pubblico dell'edificio alberghiero non richiede affatto un'interpretazione estensiva ed è anzi compatibile con una lettura restrittiva"* (C.d.S., Sez. IV, 28/10/1999 n. 1641).

L'iniziativa proposta dall'istante si inserisce coerentemente nel programma di sviluppo dell'offerta turistica del territorio comunale delineato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10/4/2008.

Per quanto attiene all'aspetto tecnico-urbanistico, dalle tavole progettuali si rileva un'altezza massima extradosso solaio di ml 10,00 ed una cubatura di

mc 975,00 con conseguente attribuzione di un indice di f.f. in deroga alle norme di P.R.G. pari a 0,93 mc/mq.

Il rapporto di copertura resta invariato rispetto a quanto già assentito.

I nuovi indici proposti (0,93 mc/mq ed Hmax ml 10,00) si ritengono ammissibili sia in ragione delle finalità di interesse pubblico che l'opera in questione realizza, sia con riferimento all'area in cui il fabbricato si inserisce (nell'abitato di Torre Specchia), caratterizzata da fabbricati di pari ingombro e di simile aspetto architettonico (tipico mediterraneo), nonché in relazione alla circostanza che l'ampliamento della struttura non comporta un aumento del fabbisogno degli standards rispetto a quelli già oggi presenti.

Restano fermi gli altri indici e parametri nonché le specifiche disposizioni tecniche per la zona B7 (distanze, rapporti di copertura e destinazioni).

Sotto il profilo tecnico-edilizio, l'intervento è stato considerato assentibile dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24.4.2008, con la prescrizione di modifica dei prospetti per adeguare gli stessi al paesaggio urbano circostante.

Sotto il profilo paesaggistico, quest'Ufficio ha espresso parere favorevole all'ampliamento -con le prescrizioni della C.E.C- con provvedimento prot. n. del 12/6/2008.

Nell'ambito dell'istruzione della pratica edilizia si è provveduto a comunicare l'avvio del procedimento amministrativo di deroga ai soggetti interessati - ex art. 14, comma 2, del T.U.E - ed, in particolare, ai confinanti (note del 14.5.2008 prot. n.8496). Nessuna osservazione e/o opposizione è pervenuta a riguardo.

Per tutto quanto innanzi, si ritiene meritevole di approvazione la deroga al P.R.G. per l'ampliamento della struttura turistico alberghiera denominata "Residence Solaris".

Si ritiene altresì che il potere di deroga possa essere esercitato dal Consiglio Comunale senza l'invio della pratica al C.U.R., come chiarito dalla Regione Puglia con circolare n. 2/2006 approvata con deliberazione di G.R. 847 del 13/6/2006 (BURP n. 77 del 22/6/2006).

Casa Comunale, 3 luglio 2008

Il Responsabile del servizio e dell'U.T.C.

Geom. Luigi Saracino

