



COMUNE DI MELENDUGNO

C.A.P. 73026 - PROVINCIA DI LECCE

Copia di deliberazione del Consiglio comunale

N. **04** del Reg.

Data **18/03/2005**

OGGETTO: **Progetto per la realizzazione di un Residence Turistico alberghiero in Torre dell'Orso su area di proprietà della Soc. Residence Rivazzurra. Approvazione in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 20/10/1998 n. 447.-**

L'anno **Due milacinque**, il giorno **diciotto** del mese di **marzo** alle ore **17.30**, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla **prima** convocazione in sessione **straordinaria**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) FELLINE L. Roberto	P		10) DORIA Massimo	P	
2) GALATI Angelo	P		11) TOMMASI Irene	P	
3) DEGAETANI Luigi	P		12) CANDIDO Donato		A
4) POTI' Damiano M.	P		13) CORVINO Niceta (n. 01/12/1962)	P	
5) SERAFINI Anna Rita	P		14) CORVINO Niceta (n. 30/03/1953)	P	
6) MELE Walter A.	P		15) DE RINALDIS Ezio A.	P	
7) BASSI Donato	P		16) SANTORO Antonio	P	
8) STELLA Francesco	P		17) RUSSO Mauro	P	
9) GIAUSA Marino	P				

Assegnati n.
In carica n.

Presenti n. 16
Assenti n. 1

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. **Ass. Luigi SANTO**

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Signor **Avv. L. Roberto FELLINE** nella sua qualità di **Sindaco**

Partecipa il **Segretario Comunale D.ssa Maria Celeste CONTE**

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto, posto al n. **4** dell'ordine del giorno.

Pareri ai sensi dell'art. 49 - D.Lgs. 18/8/2000, n.267		
REGOLARITA' TECNICA: Parere Favorevole Addi. 10/02/2005 Il Responsabile del Servizio F.to: L. Saracino	REGOLARITA' CONTABILE: Addi. Il Responsabile di Ragioneria	ATTESTAZIONE: Addi. Il Responsabile di Ragioneria

La proposta di deliberazione è stata predisposta dal Responsabile del V Servizio.

Oggetto: Progetto per la realizzazione di un residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso su aree di proprietà della soc .Residence Rivazzurra srl.-
Approvazione in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.5
D.P.R.20.10.98 n.447.-

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

-che la soc.Residence Rivazzurra srl, con sede in Melendugno loc.tà Torre dell'Orso Piazza Della Luna, ha presentato istanza per ottenere il permesso di costruire di un residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso su aree di proprietà della stessa società;

-che per il progetto proposto con l'istanza, tesa ad ottenere il permesso di costruire,essendo in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, la C.C.E., nella seduta del 3.6.2004, ha espresso parere contrario in quanto la proposta avanzata è in contrasto con quanto disposto dalla normativa delle zone interessate;

-che, pertanto, la medesima istanza è stata rigettata dal responsabile del servizio giusta comunicazione effettuata con nota n.7529 dell'8.6.2004;

-che il progetto presentato, così come autocertificato dal progettista, è conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;

-che per il progetto in questione, pur interessando aree con specifica destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, è necessario approvare una variante per derogare alla normativa compatibile per la realizzazione dell'intervento proposto;

-che l'intervento medesimo prevede una struttura produttiva nel settore alberghiero con annessa area a servizi,rientrante quindi nell'ambito di applicazione del D.P.R. 20.10.1998 n.447 e successive modifiche ed integrazioni;

-che, al fine di rendere possibile l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente ai principi di omogeneità e di razionalizzazione dettati dalla nuova normativa del settore produttivo, rendendo così operativa la riforma introdotta dal decreto legislativo n.112/98 e l'allegato regolamento di cui al D.P.R. n.447/98, nonché allo scopo di garantire tempi certi all'utenza, soccorre la normativa prevista per attivare tutte le procedure di semplificazione e snellimento dei procedimenti amministrativi previsti dall'ordinamento; il tutto in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività produttive creatrici di sviluppo economico ed occupazionale quale è appunto da considerarsi la proposta progettuale in questione che,oltre a soddisfare specifiche necessità legate all'attività della società proponente,prevede la realizzazione di un intervento armonico ed autosufficiente, nel rispetto -tra l'altro- dei limiti inderogabili di attrezzature e servizi previsti dalle specifiche disposizioni legislative regolamentanti l'assetto urbanistico della parte di territorio preso in considerazione;

-che non va trascurato comunque l'aspetto legato all'occupazione che l'intervento proposto andrà ad assicurare alla popolazione di Melendugno;

Rilevato che, nell'esercizio delle funzioni amministrative delegate ai Comuni per la semplificazione di autorizzazione degli insediamenti produttivi, è stato opportuno attivare le procedure previste dal D.P.R. n. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzate all'approvazione del progetto di che trattasi in variante al vigente strumento urbanistico generale (PRG) ed esecutivo per la zona (PL), ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del medesimo DPR n.447/98 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che con nota n.11052 in data 2/8/2004 è stata indetta apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art.5 del predetto DPR 447/98 e successive modifiche ed integrazioni,

diretta all'ottenimento dei necessari assensi, nonché per la variazione dello strumento urbanistico vigente tesa a derogare alla normativa compatibile per la realizzazione dell'intervento proposto;

Preso atto che la nota di convocazione è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune ai sensi dell'art.6 del DPR n.447/98 e, che della stessa è stato dato ulteriore avviso attraverso affissione di pubblici manifesti al fine di rendere possibile l'intervento di qualunque soggetto portatore d'interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori d'interessi diffusi costituiti in associazione o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dall'insediamento proposto;

Preso atto che, dopo vari rinvii, nella seduta del 16/12/2004 la Conferenza di Servizi ha concluso positivamente i suoi lavori, come risulta dal relativo verbale in pari data, recante le determinazioni assunte dalla Conferenza medesima, trasmesso alla società richiedente ed agli altri enti interessati, subordinando l'approvazione da parte del Consiglio Comunale all'ottenimento del parere della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio;

Considerato che, ai sensi di quanto disposto dall'art.5, comma 2, del DPR 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, la determinazione costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, ai fini della tipizzazione dell'area oggetto dell'intervento da : zona C5 ed F10 a Zona C5 bis ed F10 bis rispettivamente per insediamenti turistico ricettivi e per attrezzature per il tempo libero e lo sport, quale area connessa per l'espletamento dell'attività turistico ricettiva in questione, finalizzata per la realizzazione del programmato intervento produttivo;

Preso atto che il suddetto verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 29.12.2004 al 13.1.2005, quale forma di pubblicità ai sensi dell'art.6 del DPR 447/98 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che sulla proposta di variante si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale ;

Rilevato che la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, con nota n.57/B del 28.1.2005 –acquisita al n.2147 di prot.in data 2.2.2005- ha espresso il proprio parere comunicando di non sollevare obiezioni per la realizzazione degli interventi proposti atteso che gli stessi non determinano pregiudizio ai valori paesaggistici della zona;

Considerato che da parte degli aventi titolo ai sensi delle vigenti leggi in materia non sono state formulate proposte od osservazioni in merito.

Visto il Piano Regolatore Generale vigente e le relative norme tecniche di attuazione;

Vista la legge regionale del 31.5.80 n.56;

Vista la legge 7.8.1990 n.241 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il T.U. n.267/2000;

DELIBERA

Di approvare definitivamente la variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigenti finalizzata per la realizzazione del residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso su suolo in zona C5 –già assoggettato a PL- con annessa area a servizi (zona F10) così come proposto dalla società Residence Rivazzurra srl, ai sensi e per gli affetti di quanto disposto dall'art.5, comma 2, del DPR 20/10/1998 n.447 e successive modifiche ed integrazioni, con conseguente variante di destinazione urbanistica da zona C5 ed F10 ,rispettivamente a Zona C5 bis per insediamenti turistici ricettivi e Zona F10 bis per attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport, quale area connessa per l'espletamento dell'attività turistico ricettiva in questione, così come proposta con il citato verbale della Conferenza dei Servizi in data 16.12.2004 allegato in copia alla presente per formante parte integrante.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione del Vice Sindaco e gli altri interventi di cui si dà conto nel verbale redatto a cura del servizio di stenotipia;

Visto che sulla stessa è stato acquisito il parere ai sensi dell'art.49 del T.U.n.267/2000;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano dei n. 16 consiglieri presenti e votanti;

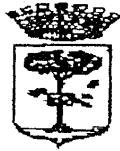
DELIBERA

Di approvare definitivamente la variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigenti finalizzata per la realizzazione del residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso su suolo in zona C5 –già assoggettato a PL- con annessa area a servizi (zona F10) così come proposto dalla società Residence Rivazzurra srl, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.5, comma 2, del DPR 20/10/1998 n.447 e successive modifiche ed integrazioni, con conseguente variante di destinazione urbanistica da zona C5 ed F10 ,rispettivamente a Zona C5 bis per insediamenti turistici ricettivi e Zona F10 bis per attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport, quale area connessa per l'espletamento dell'attività turistico ricettiva in questione, così come proposta con il citato verbale della Conferenza dei Servizi in data 16.12.2004 allegato in copia alla presente per formante parte integrante.

Successivamente, con votazione unanime, espressa per alzata di mano, dei n. 16 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



CITTA' di MELENDUGNO
Provincia di Lecce

Via S. Nicola CAP 73026 C.F. 80010060756 Tel. 0832 832111 fax 0832 832545 e-mail comunemelendugno@inwind.it
Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio – Ambiente
Sportello Unico per le Attività Produttive

CONFERENZA DI SERVIZI

Terza convocazione (conclusiva) del 16.12.2004

Oggetto : Progetto per la realizzazione di un residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso su suolo in zona di Espansione C/5 -già assoggettato a P. L.- con annessa area a servizi.

Variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo per derogare alla normativa compatibile per la realizzazione dell'intervento proposto.

Ditta proponente : Residence Rivazzurra S.r.l.

VERBALE DI SEDUTA

In seguito alla convocazione effettuata con nota di questo servizio prot.n.11052 del 2.8.2004 ed alla successiva nota n.16452 del 29.11.2004, alle ore **16,00** del **16.12.2004** (già fissata per le ore 10,30) si riunisce, presso la sede municipale in via S.Nicola, la Conferenza di Servizi per l'assunzione delle determinazioni concordate ai sensi della legge n.241/90 e successive modifiche ed integrazioni, in merito al progetto in epigrafe specificato.

Presiede il geom.Luigi SARACINO, Responsabile del Servizio Urbanistico –Assetto del Territorio-Ambiente e dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Assume la funzione di segretario verbalizzante la sig.ra Raffaella Petrachi.

Soggetti convocati : Regione Puglia - Ass.to all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio, Aus/LE1, Sindaco.

Sono presenti: l'ing.Luigi AMPOLO in rappresentanza della Regione Puglia Ass.to all'Urbanistica; il Vice Sindaco Ass.re all' Urbanistica Luigi DE GAETANI, in seguito allontanatosi per altri impegni; i rappresentanti della società Rivazzurra proponente il progetto unitamente al tecnico progettista ing.N.Montinaro.

Il presidente preliminarmente aggiorna i convenuti sull' iter della pratica.

Dopo alcune delucidazioni e sulla base degli approfondimenti nel frattempo effettuati, l'ing.Ampolo fa presente che è in grado di esprimere il proprio parere;

Il presidente quindi, pur rilevando che manca ancora il parere della Soprintendenza, decide che si può comunque concludere la conferenza stessa, subordinando l'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale all' ottenimento di detto parere.

Lo stesso presidente in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistico ed Assetto del Territorio esprime il proprio parere favorevole in merito alla proposta avanzata, sia sotto l'aspetto della variante urbanistica per entrambe le zone interessate (C/5 ed F10), finalizzata per consentire la realizzazione dell'intervento proposto (intervento turistico ricettivo con area per attrezzature connesse per

l'espletamento dell'attività turistico ricettiva) ,ritenendo applicabile quanto disposto dall'art.5 del DPR n.447/98 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché sotto l'aspetto paesaggistico sulla base della relazione di compatibilità paesaggistica prodotta dal progettista ai sensi dell'art.2.01 e 5.03 delle N.T.A. del Putt/P (v.l'allegato parere).

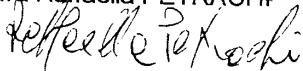
Il rappresentante dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ing.Luigi AMPOLO, esprime il proprio parere favorevole (v.parere allegato) sia per la variante urbanistica richiesta (da zona C/5 ed F10 rispettivamente a zona C5 bis per insediamenti turistico ricettivi ed a zona F10 bis per attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport, quale area connessa per l'espletamento dell'attività turistico ricettiva in questione) finalizzata a consentire la realizzazione del programmato intervento con gli indici e parametri urbanistici riportati nel progetto medesimo , peraltro in linea con le previsioni ed obiettivi dello strumento urbanistico generale vigente, sia sotto l'aspetto paesaggistico , in base ai combinati disposti degli articoli 2.01 e 5.03 delle NTA del Putt, in quanto, l'intervento proposto risulta compatibile con gli indirizzi e gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica fissati dal Putt stesso.

Alla luce di quanto sopra, il presidente, preso atto dei pareri già espressi e, considerato che il parere della Soprintendenza potrà essere reso anche successivamente nei tempi e nei modi fissati dalla legislazione vigente, dichiara conclusa positivamente la conferenza dei servizi medesima.

Subordina l'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale, appena perverrà il parere della Soprintendenza predetta.

Del che si è redatto il presente verbale che sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune quale forma di pubblicità ai sensi dell'art.6 del DPR n.447/98 , nonché trasmesso agli enti interessati.-

Il Segretario
Sig.ra Raffaella PETRACHI



IL PRESIDENTE
geom. Luigi SARACINO



Si allega:

- Copia parere espresso dal rappresentante della Regione Puglia-Ass.to Regionale all'Urbanistica;
- Copia parere espresso dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale.

**Oggetto : Variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo ex art. 5 del DPR 447/98 e ss.mm.ii. per modificare la normativa vigente al fine di poter realizzare un residence turistico alberghiero in Torre dell'Orso ed una connessa area a servizi.
Ditta proponente : Residence Rivazzurra S.r.l.**

Si richiama di seguito quanto espresso dal Geom. Luigi SARACINO nella sua relazione istruttoria/parere ed in sede di conferenza di servizi

L'Amministrazione comunale di Melendugno intende promuovere un programma di interventi nel settore turistico proposti da qualificati operatori del settore e finalizzati ad un incremento ed ad una qualificazione della capacità ricettiva del comparto alberghiero.

Per consentire la realizzazione dei predetti interventi è necessaria la variazione al PRG vigente che, pur essendo stato approvato recentemente con Deliberazione di G.R. n. 1691 del 14.11.01, risulta inadeguato in relazione alle attuali esigenze del settore produttivo turistico del Comune di Melendugno considerato che è frutto di una pianificazione urbanistica avviata nei primi anni '80 in un contesto socio – economico completamente diverso dell'attuale con particolare riferimento alle dinamiche turistiche e di sviluppo alberghiero.

L'intervento proposto, richiesto dalla Soc. "Residence Rivazzurra" srl, ricade su delle aree in Torre dell'Orso tipizzate in parte come zona C/5 di espansione nei centri costieri e in parte come zona F10 per attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport.

L'area strettamente interessata dalla variante è estesa complessivamente mq. 27.811,00 di cui mq.6379 in zona C/5 e mq. 21432,00 in zona F10.

Le particelle che costituiscono l'area d'intervento sono distinte in catasto al fg.39 part.lla 299-295-296-291-292-290-286-284-283-297-287-281-277-274-109.

L'istanza in questione attiene un progetto che nel suo complesso è in linea con le previsioni dello strumento urbanistico a livello di destinazioni ma in contrasto con alcune norme del PRG e precisamente:

- per la parte di intervento ricadente in zona tipizzata F 10 per derogare alla norma che subordina gli interventi alla redazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comparto,
- per la parte di intervento ricadente in zona C5 per modificare la norma che consente la realizzazione di alberghi in zona C5 purchè si utilizzi una superficie non superiore al 30% dell'intero comparto minimo di intervento e si realizzino volumetrie non inferiori a mc. 3.500.

La proposta progettuale avanzata prevede la realizzazione di una struttura nel settore alberghiero (complesso turistico ricettivo), previa trasformazione di fabbricati già

1

assentiti come " residence turistico" ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/99 con annessa area di attrezzature e servizi, senza incrementi delle volumetrie di piano, rappresentando che la ditta istante è già in possesso di permesso di costruire di un complesso edilizio ai sensi dell' art. 41 della L.R. 11/99.

Sulla scorta della documentazione agli atti si rappresenta:

che il PRG non individua aree contermini alla struttura di tipo turistico alberghiero e che le aree residue previste dallo stesso PRG in altre località, che non state già sfruttate , quindi concretamente utilizzabili, hanno una estensione inferiore a quelle necessarie per l'intervento proposto;

che l'intervento programmato è conforme alle norme sanitarie, di sicurezza del lavoro ambientali come, anche, riscontrato dai pareri Ausl già acquisiti (v.nota SIAN del 22.9.04 e nota SISF del 23.9.04) e dalla certificazione del progettista che dichiara che le opere non sono soggette ad esame preventivo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

che l'area tipizzata C5 ricade all' interno dei territori costruiti, mentre l' area tipizzata F 10 ricade in massima parte in un ATE classificato "C" ed in piccolissima parte in un ATE classificato "B".

Da quanto sopra evidenziato, risulta che deve ritenersi ammissibile la procedura di variante operata ex art.5 del DPR n.447/98 e ss.mm.ii.

Inoltre, (come chiaramente indicato ~~indicate~~ nella relazione progettuale agli atti) considerato che presente proposta progettuale di variante ex art. 5 del DPR 447/98 viene formulata senza aumenti di volumetrie rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente (PRG), l'intervento proposto non comporta un aumento del carico insediativo costiero ai sensi dell'art.51 della L.R.n.56/80 anche in considerazione del fatto che la ditta proponente ha avuto approvato in precedenza e sulla stessa area un progetto per la realizzazione di un residence turistico ai sensi dell'art.41 della L.R.n.11/99.

Si rileva, infine, dagli atti presentati, che l'intervento ricadente nella zona F10 non pregiudica la ulteriore attuazione dello strumento urbanistico per le rimanenti aree presenti nello stesso comparto di intervento.

Quanto alle aree a standards, le stesse , per come individuate negli elaborati planimetrici, risultano soddisfatte nelle quantità previste dalle NTA del vigente PRG in quanto leggermente maggiori di quelle previste dalle NTA stesse sia per i parcheggi pubblici, sia per le aree a verde.

L' Ing. Luigi AMPOLO, funzionario regionale, preso atto delle suddette dichiarazioni, dichiara quanto segue.

Si esprime parere favorevole sotto l'aspetto urbanistico all' approvazione del presente progetto in variante ex art. 5 del DPR 447/98 a zona C5 bis per le aree già ricadenti in zona già tipizzata C/5 ed a zona F10 bis - attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport connesse all' attività turistico ricettiva per le aree ricadenti in zona già tipizzata F/10 limitatamente all'area interessata, con gli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti negli elaborati progettuali presentati e comunque tali da consentire l'intervento proposto, in quanto, l' intervento stesso è compatibile con le previsioni e gli obiettivi di pianificazione urbanistica del PRG vigente. Tale parere è reso favorevole alle seguenti condizioni:

- 1) che siano individuate e cedute al Comune le aree a standard almeno nella misura minima prevista dalle NTA del PRG del Comune di Melendugno;
- 2) che siano reperite le aree per parcheggi privati di cui alla L.S. 122/89;
- 3) che le opere di urbanizzazione ancora da realizzare siano a totale carico della ditta richiedente sicchè l' intervento non comporti oneri per il Comune;

- 4) che le singole unità immobiliari non siano oggetto di frazionamento, in relazione alla presente procedura semplificata di variante;
- 5) che l'intervento avvenga in conformità alle disposizioni della L.R. 11/99;
- 6) che le destinazioni d'uso dei fabbricati e dei manufatti da realizzare siano quelle previste rispettivamente per le zone C5 (albergo) e per le zone F 10 (attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport).

Per quanto attiene all'aspetto paesaggistico, si evidenzia che l'area interessata dall'intervento posta in zona tipizzata C/5, ricade nell'ambito dei "territori costruiti" e, pertanto, non necessita di parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P:

Per quanto attiene, invece, l'area ricadente in zona tipizzata in zona F10, che ricade in un ATE classificato di valore "C" per maggiore superficie ed in piccola parte ricade in un ATE classificato di valore "B", si ritiene che l'intervento risulta compatibile con gli indirizzi e gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica fissati dal PUTT/P e, pertanto, si esprime parere favorevole all'approvazione del progetto presentato ai sensi dell'art.5.03 3 delle NTA del PUTT/P.

Tuttavia, in considerazione degli ATE interessati dall'intervento in zona F10 e limitatamente all'area medesima, il parere favorevole è condizionato alla piantumazione di essenze vegetali della flora locale, da porre a dimora lungo il perimetro dell'area ed intorno ai manufatti da realizzare, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico soprattutto visivo conseguente all'intervento e di incrementare il ~~del~~ patrimonio botanico vegetale autoctono.

Ing. Luigi AMPOLO
