



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 26/09/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 luglio 2007, n. 1280

Melendugno (Le) – Leggi regionali nn. 34/94 – 8/98. Accordo di Programma per realizzazione villaggio albergo, in ampliamento complesso ricettivo denominato “Residence La Brunese” sito in Torre dell’Orso. Ditta: Minerva s.r.l.

L’Assessore Regionale all’Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.), Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell’istruttoria espletata dal Responsabile dell’P.O. e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“ La legge regionale 19 Dicembre 1994, n. 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale” così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell’art. 27 della legge 8.6.1990 n. 142, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell’Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente “non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l’ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali”.

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di MELENDUGNO (Le) con nota n. 7080 dell’23/05/2003, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della MINERVA s.r.l. - Amministratore Unico Sig. MERICO Rosina, con sede in OTRANTO alla Via A. Primaldo n. 47, di un villaggio albergo in ampliamento del complesso ricettivo denominato “Residence la Brunese”, in località Torre dell’Orso.

Alla suddetta nota sindacale n. 7080/2003 è allegato il parere istruttorio in ordine all’intervento programmato espresso in data 22/05/2003 dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“Con istanza in data 20/05/2003 - acquisita al n. 6936 di prot. in data 21/05/2003 la Sig.ra MERICO Rosina, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società MINERVA s.r.l., con sede in Otranto, ha inoltrato al Sindaco di Melendugno richiesta di Accordo di Programma ai sensi delle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, con riferimento al progetto a suo tempo presentato ai sensi del D.P.R. n.

447/98 e con richiesta di utilizzo dei pareri già espressi in sede di Conferenza di Servizi e di cui si dirà più avanti, intendendo superata la procedura prima avviata per espressa richiesta della stessa società.

Va infatti considerato che con istanza in data 15/07/2002 prot. n. 9873 la Sig.ra MERICO Rosina, nella qualità sopra espressa, ha già inoltrato istanza di concessione edilizia in variante rispetto al P.R.G. vigente, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione di un intervento di ampliamento del complesso turistico ricettivo denominato "Residence LA BRUNESE" sito in Torre dell'Orso.

A tal fine con prot. n 11284 del 12/08/2002 questo Ufficio ha indetto apposita Conferenza di Servizi diretta all'ottenimento dei necessari assensi, nonché alla variazione dello strumento urbanistico vigente per adeguarlo alla destinazione compatibile con l'intervento proposto.

In ottemperanza alle prescrizioni dettate da vari Enti nel corso di detta conferenza di servizi, il progetto di che trattasi è stato oggetto di un ridimensionamento e di alcune modifiche ed integrazioni, a seguito delle quali il progetto medesimo, così come modificato ed integrato, ha ottenuto - sempre in sede di conferenza - il parere favorevole dei seguenti Enti:

- Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA.SS. della Puglia;
- ASL LE/I - Dipartimento di Prevenzione - Servizio 8 I 8 P;
- ASL LE/I - Dipartimento di Prevenzione - Servizio 5 I A N;
- ASL LE/I - Dipartimento di Prevenzione - Servizio SP E 5 AL;
- AQP S.p.a. (Acquedotto Pugliese).

Tanto premesso e ferme le considerazioni di carattere generale esplicitate da quest'Ufficio nella relazione istruttoria/parere in data 07/08/2002 che accompagnava la proposta originaria oggetto della conferenza di servizi si redige la seguente relazione istruttoria integrativa correlata alla nuova richiesta di accordo di programma.

Il progetto attualmente presentato per la definizione dell'Accordo di Programma, che pertanto è lo stesso già oggetto della citata Conferenza di Servizi, è stato opportunamente integrato al fine di renderlo rispondente a quanto previsto dalla D.G.R. n. 1284 del 10/10/2000; esso prevede la realizzazione di un intervento di ampliamento del complesso turistico ricettivo denominato "Residence LA BRUNESE" sito in Torre dell'Orso - località "Brunese" -, su aree ed immobili distinti in catasto al foglio 61, p.lle 59, 60, 66, 70, 119 e 120, nonché al foglio 62, p.lle 1, 2, 3, 259 (rata) e 285, per una superficie complessiva di mq 72.491.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dalla proposta risulta tipizzata dal vigente P.R.G. come Zona D14 -Servizi di supporto al turismo esistenti per circa mq 21.567, come Zona E3- Agricola con edilizia Impropria per circa mq 2.105, come Zona F10 - Attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata per circa mq 31.462, come Zona E1 - Agricola" per circa mq 10.456 e come Fascia di rispetto stradale per circa mq 6.901.

La predetta area è sottoposta a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N. 490/99; la stessa ricade completamente all'interno dei "Territori Costruiti" così come definiti dall'art n. 03, punto 5, delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e come perimetrati con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22/05/01.

Sull'area medesima insistono una serie di fabbricati, costituenti il complesso ricettivo esistente, che

sviluppano complessivamente una superficie coperta di mq 3.779,09 ed un volume di mc 13.720,99, per una ricettività di 216 posti letto.

Viene richiesta la sottoscrizione di Accordo di Programma ai sensi della LR 34/94 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla LR 8/98, al fine di consentire una variante al P.R.G. vigente per la realizzazione dell'intervento di ampliamento di che trattasi.

2. CONTENUTI

La proposta progettuale prevede un intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente, denominata "Residence LA BRUNESE", attraverso la realizzazione delle seguenti opere principali ristrutturazione della Masseria Brunese, con parziale intervento di sostituzione edilizia per la realizzazione del nuovo locale ristorante;

demolizione del campo di calcetto/tennis esistente, con conseguente realizzazione di un'area attrezzata per il gioco dei bambini;

ristrutturazione dei fabbricati B, C e D esistenti; ampliamento dei fabbricati B e O, con la realizzazione di un edificio costituito da camere, servizi vari e locali destinati a piccole attività commerciali compatibili con la destinazione alberghiera dell'intero complesso;

- realizzazione del "Borgo", complesso costituito da n. 87 unità abitative, ispirato al modello della cittadella fortificata;
- realizzazione di un Ristorante-Self Service;
- realizzazione della nuova zona sportiva e ricreativa con ampio complesso piscine e strutture di vario tipo;
- locali per impianti tecnologici;
- nuova ampia area a parcheggio;
- attrezzature varie di contorno e sistemazioni a verde attrezzato.

L'intervento di progetto, tenendo conto anche dei fabbricati esistenti, realizzerà una superficie coperta di mq 9.745,18 ed un volume complessivamente pari a mc 37.316,31, con un incremento di volume pari, pertanto, a circa mc 23.595,32, mentre la ricettività complessiva passerà da 216 a 432 posti letto.

L'ampliamento progettato, per caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali, appare ben inserito nel contesto ambientale circostante, attenuando l'impatto negativo prodotto dal diffuso insediamento di edilizia spontanea che circonda l'area oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda le aree a standards urbanistici, viene garantito il rispetto dello standard di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento da realizzarsi, di cui all'art. 5 del DM 1444/68 (dei quali almeno il 50% destinato a parcheggio), nonché lo standard di 1mq/10mc di cui alla Legge n. 122/89 relativo alle dotazioni di parcheggi privati.

Nella Tavola 04.01 B di progetto vengono difatti individuate le predette aree a standard ed a parcheggio.

3. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

In merito alle condizioni di ammissibilità dell'intervento progettato, si è verificata la loro sussistenza secondo il dettato normativo ed in particolare secondo le direttive emanate dalla Giunta Regionale con

provvedimento n. 1284 del 10/10/2000.

Si è verificato pertanto quanto segue:

- a) lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione urbanistica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, e comunque non detiene attualmente l'effetto di operatività delle stesse e quindi l'effetto di "operatività giuridica", in quanto nelle residue aree previste dal vigente P.R.G. con destinazione specifica, peraltro di dimensione insufficiente, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- b) l'intervento si configura, inoltre, come ampliamento di una attività già esistente in aree contigue non aventi la stessa destinazione;
- c) la variante allo Strumento Urbanistico Generale e gli interventi edilizi sono finalizzati alla produzione nel settore alberghiero;
- d) con l'intervento proposto si intende ampliare immediatamente i livelli occupazionali per il numero minimo richiesto così come previsto dal Business Plan ed esplicitato nella bozza di convenzione allegata alla istanza prodotta dalla MINERVA srl.
- e) la zona oggetto di intervento risulta essere dotata delle urbanizzazioni primarie (fatta eccezione per il tronco di rete fognante di allacciamento al depuratore comunale, che sarà a carico dei proponenti) e comunque la Società proponente ha manifestato sin d'ora la volontà di ottemperare alle eventuali richieste dell'Amministrazione in sede di rilascio di concessione edilizia
- f) i proponenti si sono impegnati a cedere al Comune le aree nella quantità di cui all'art. 5 punto i di cui al DM 1444/68 o, in sede di convenzionamento, a monetizzare le stesse previa specifica richiesta dell'Amministrazione;
- g) la proposta presentata non deroga alle norme in materia di vincoli di tutela del territorio, come previsti da leggi statali o regionali in materia;
- h) gli effetti del presente Accordo di Programma richiesto dalla MINERVA sri. non comportano oneri a carico né della Regione Puglia né del Comune di Melendugno.
- i) l'area oggetto dell'intervento non è interessata da Siti di Interesse Comunitario o Zone di Protezione Speciale (ai sensi del Decreto del Ministro dell'Ambiente 03/04/2000),
- j) la stessa ricade all'interno dei "Territori Costruiti" e pertanto non trovano applicazione le norme introdotte dai P.U.T.T./P.;
- k) l'intervento proposto, per tipologia e dimensioni, non rientra tra gli interventi assoggettati alla procedura di VIA di cui all'art. 5 della L.R. 12/04/2001 n. 1 o alla procedura di verifica di cui all'art. 16 della medesima legge;
- l) secondo quanto dichiarato dal progettista, per le attività previste dal progetto non si rende necessario l'esame preventivo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4. CONCLUSIONI

Considerato che sotto il profilo tecnico-amministrativo sussistono le condizioni indicate dall'art. della L.R. n. 8/98;

Vista la conformità della documentazione tecnico-amministrativa allegata all'istanza e alla successiva richiesta integrativa;

Vista la congruità delle proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e le cessioni per le urbanizzazione secondarie

Effettuato il controllo dei presupposti urbanistico-edilizi per il successivo rilascio delle concessioni e/o

autorizzazioni;

Vista l'idoneità del piano occupazionale e del piano economico e finanziario;

Vista la conformità dei contenuti riportati nella bozza di convenzione;

Si esprime parere favorevole alla proposta di Accordo di Programma.”

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR, con note n. 10305/C dell' 8 ottobre 2003, e n. 3560/2° del 24 aprile del 2007, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Melendugno di produrre integrazioni agli atti ed ulteriori attestazioni.

Con nota n. 10305/C12003:

“Contrariamente a quanto riportato nella relazione di istruttoria dell'UTC del comune di Melendugno, si è rilevato che per l'intervento in progetto, in considerazione della tipologia e dell'entità dello stesso, (432 posti letto complessivi) ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle verifica e/o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 12 aprile 1996 e L.R. 12 aprile 2001 n. 11; pertanto, si reputa necessario che sia attivata nonché conclusa con esito positivo la citata procedura di verifica e/o valutazione di Impatto Ambientale e ciò preventivamente alla definizione della istruttoria tecnica di questo Ufficio.”

Il Comune di Melendugno, con nota n. 3747 del 25/02/2005, ha trasmesso la documentazione richiesta. Alla predetta nota n. 3747/05 è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 23/02/2005 dal Dirigente del Settore Tecnico che testualmente di seguito si riporta:

“Il Responsabile del Servizio, vista la richiesta del Settore Urbanistico Regionale contenuta nella nota n. 10305/C dell' 8/10/2003 ed inerente la pratica di accordo di programma per la realizzazione di un villaggio albergo in ampliamento del complesso ricettivo denominato “Residence la Brunese” sito in Torre dell'Orso proposto dalla soc. Minerva sri, dichiara:

- CHE per la realizzazione delle opere così come individuate negli elaborati progettuali si dovrà tipizzare l'area complessiva di circa 65590 (al netto della fascia di rispetto stradale) come attualmente destinata in base al vigente PRG (parte per mq 21.567 come D14 Servizi di Supporto al Turismo esistenti; parte per mq 10.456 come zona E1 Agricola; parte per mq 2.105 come zona E3 Agricola con edilizia impropria; parte per mq 31.462 come zona F1O Attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata) in zona Alberghiera con i seguenti indici e parametri rivenienti dal progetto proposto:

IFT= 0.57 mc/mq;

Rc= 15%;

H max= 6.50 ml;

Numero di piani fuori terra = 2 compreso il piano terra;

Distanza dai confini = 5.00 ml salvo i fabbricati facenti parte della masseria esistente;

Distanza dalle strade interpoderali =10 ml

Distanza dei fabbricati = 10 ml. Salvo i fabbricati facenti parte della masseria esistente.

- CHE il programma costruttivo proposto non contrasta con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente, che peraltro privilegiano l'incremento nel settore turistico e ricettivo in ogni sua forma, né con la previsione di opere pubbliche, restando l'area interessata estranea alla localizzazione di qualsiasi attività programmatoria;

- CHE la sottrazione delle aree tipizzate F1O, destinate ad Attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata, non comporta alcuna modifica significativa alle previsioni di PRG atteso che le aree stesse, pur se annoverate tra le attrezzature ed impianti di interesse generale, non sono aree a standard; le aree medesime, comunque, con il progetto in questione, vengono in gran parte utilizzate per la realizzazione di attrezzature per lo sport e ricreative peraltro previste dalla stessa normativa di zona”

- Con la stessa nota è stata inviata in duplice copia l'allegato 01.01 bis “Relazione Tecnica Integrativa” nella quale si allegano - planimetria rete viaria - planimetria rete idrica - planimetria rete fognante nera - planimetria rete di illuminazione pubblica Nella stessa nota, si specifica, che in data 29 aprile 2001 è stata richiesta l'avvio della procedura di verifica e/o valutazione VIA ex art. 16 della L.R. n. 11/2001;

- Con riferimento all'esito della verifica di assoggettabilità a VIA, cui è stato sottoposto l'intervento in parola, così come richiesto con nota SUR n. 10305/c della documentazione integrativa trasmessa si è riscontrato che, con determina n. 156 del 19 aprile 2005 il Dirigente del Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ambiente ha ritenuto di poter escludere il progetto dalle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale purché vengano garantite le seguenti condizioni:”

1. CHE si realizzino, preliminarmente o contestualmente all'ampliamento in oggetto, il tronco di allacciamento all'impianto di depurazione comunale esistente, previa verifica della conformità dell'impianto in relazione al nuovo carico;

2. CHE siano prese tutte le misure idonee a contrastare gli impatti della fase di cantiere (rumore, produzioni di polveri, ecc) attraverso l'imbibizione delle superfici sterrate, l'uso di macchinari con emissioni a norma;

3. CHE, considerato il notevole fabbisogno idrico della struttura, 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.)

4. CHE si adottino misure per il risparmio energetico (energia solare termica e fotovoltaica);

5. CHE si realizzi l'impianto di illuminazione delle aree esterne in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc..)

6. CHE la viabilità interna, compresa parcheggi, venga realizzata evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc..)

7. CHE venga attivata la raccolta differenziata delle diverse frazioni merceologiche dei rifiuti prodotti;

8. CHE venga tutelata la vegetazione esistente e che l'eventuale inserimento di specie arboree e arbustive faccia ricorso, come anche prescritto dalla Sovrintendenza B.A.P.P., a specie autoctone;”

Con n. 3560/2°/2007, si rileva quanto in seguito riportato in sintesi:

“che parte degli immobili risultano essere realizzati abusivamente e parte oggetto di concessione edilizia in sanatoria, e sulle planimetrie di progetto si è rilevata una incongruenza rispetto allo stato di fatto

esistente in quanto parte degli immobili di nuova previsione risultano già realizzati.

Il Comune di Melendugno con nota n. 7655 del 4 maggio del 2007 ha trasmesso l'ulteriore integrazione richiesta: - copia delle concessioni in sanatoria inerenti gli immobili oggetto di condono (da n. 159 a n. 172 del 2002) - nota della società MINERVA contenente dichiarazione della proprietà corredata da documentazione fotografica. Nella predetta nota l'amministratore unico della società Sig. MERICO ROSINA dichiara: 11 - che per le stesse opere provvisorie e precarie era già prevista la demolizione per dar posto ai nuovi edifici facenti parte del programma costruttivo avanzato e di cui all'Accordo citato in oggetto; - la società MINERVA s.r.l. è disponibile a demolire immediatamente tutte le strutture suddette, al fine di consentire la realizzazione delle opere previste dall'Accordo di Programma medesimo."

Tanto premesso l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Melendugno nel modo seguente: zona D14 - "servizi di supporto al turismo esistenti" per circa mq 21.567, zona E3 - "agricola con edilizia impropria" per circa mq 2.105, zona F10 - "attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata" per circa mq 31.462, zona EI - "agricola" per circa mq 10.456 e come "fascia di rispetto stradale" per circa mq 6.901. Il progetto proposto è caratterizzato dagli indici e parametri urbanistici i cui valori, desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto, sono di seguito riportati:

L'intervento in progetto prevede: A. Intervento di ristrutturazione della Masseria Brunese e di sostituzione edilizia della morfologia e conformazione originaria della Masseria medesima, consistente essenzialmente nelle seguenti opere:

- Demolizione dei vani realizzati in epoca recente;
- Demolizione di altri vani minori;
- Ristrutturazione del fabbricato attualmente destinato ad office o Nuova costruzione, in sostituzione dei volumi portati in demolizione, di nuovo locale ristorante B. Intervento di ristrutturazione ed ampliamento del complesso alberghiero esistente, attraverso la realizzazione delle seguenti opere:
- Demolizione del campo di calcetto/Tennis esistente, con realizzazione di un'area attrezzata per il gioco dei bambini.
- Ristrutturazione del fabbricato B, con la realizzazione di n. 32 camere con bagno in luogo delle 16 suites esistenti nella parte nord del fabbricato.
- Ristrutturazione del fabbricato C, con la realizzazione di n. 6 camere con bagno in luogo alle 3 suites esistenti.
- Ampliamento dei fabbricati B e C, con la realizzazione al piano terra di ulteriori n. 26 camere con bagno, n. 22 camere con bagno dotate di terrazzi.
- Ristrutturazione del fabbricato D, precisamente dei locali esistenti al piano interrato, dove si prevede la realizzazione di idonei servizi igienici.
- Realizzazione del "Borgo" complesso di 87 unità abitative disposte su due piani.
- Realizzazione di un ristorante-self service articolato su due piani di cui uno fuori terra.
- Realizzazione della nuova zona animazione, sport e mini club.
- Realizzazione di locali per impianti tecnologici.
- Realizzazione di una ampia area di parcheggio.
- Sistemazione a prato erboso ed a verde attrezzato con impiego di specie autoctone.
- Attrezzature varie di contorno.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati:

1.relazione tecnica- estratto di mappa - titolo di proprietà e contratto di locazione;
01.02 schema di convenzione;
02.01 inquadramento urbanistico;
02.02 zona circostante l'insediamento: documentazione fotografica; 02.03 area d'intervento e fabbricati esistenti: documentazione fotografica;
03.01 stato di fatto. Planimetria generale;
03.02 stato di fatto. Fabbricati A: piante;
03.03 stato di fatto. Fabbricato A: prospetti e sezione;
03.04 stato di fatto. Fabbricati B: piante, prospetti e sezioni;
03.05 stato di fatto. Fabbricati C: piante, prospetti e sezioni;
03.06 stato di fatto. Fabbricati D: piante, prospetti e sezioni;
03.07 stato di fatto. Impianti sportivi: planimetria;
04.01.A previsioni di progetto. Planimetria generale;
04.01.A.bis previsioni di progetto. Planimetria generale;
04.01.B previsioni di progetto. Aree a standard e parcheggi;
04.02. previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: piano interrato;
04.03 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: piano terra;
04.04 bis previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: piano primo;
04.05 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: coperture;
04.06 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: prospetti e sezioni;
04.06 bis previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati A: sezione/prospetto 4-4;
04.07 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati B e C: piano terra;
04.08 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati B e C: piano primo;
04.09 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati B e C: coperture;
04.10 previsioni di progetto. Ristrutturazione ed ampliamento Fabbricati B e C: prospetti e sezioni;
04.11 previsioni di progetto. Fabbricati D: piante prospetti e sezioni;
04.11 bis previsioni di progetto. Fabbricati D: piante;
04.12 previsioni di progetto. Il Borgo: piano terra;
04.13 previsioni di progetto. Il Borgo: piano primo;
04.14 previsioni di progetto. Il Borgo: coperture;
04.15 previsioni di progetto. Il Borgo: prospetto e sezioni;
04.16 previsioni di progetto. Impianti sportivi e animazione: piano interrato;
04.17 previsioni di progetto. Impianti sportivi e animazione: piano terra;
04.18 previsioni di progetto. Impianti sportivi e animazione: coperture; 04.19 previsioni di progetto. Impianti sportivi e animazione: prospetti/sezioni;
04.19 bis previsioni di progetto. Impianti sportivi e animazione: sezioni/ prospetto;
04.20 previsioni di progetto. Self Service: piante, prospetti e sezioni; 04.20bis previsioni di progetto. Self Service: piante;
06.01 relazione geologica e geotecnica;
06.02 business Plan.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 39/94, dagli atti trasmessi del Comune di Melendugno, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento a carattere turistico alberghiero comporterà, a regime, una media di 13.8 unità addetti che andranno ad aggiungersi a quelli già occupati nella struttura esistente.
- b) trattasi di ampliamento da realizzarsi su aree contigue all'intervento.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "Minerva s.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m. ed i. per procedere all'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma, secondo gli indici e parametri urbanistico-edilizi propri del progetto in questione, risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico sia per la specificità dell'intervento (ampliamento) che interessa, quanto a localizzazione, aree in parte destinate ad attrezzature di supporto al turismo ed attrezzature per il tempo libero, e pertanto non configgenti con gli indirizzi della pianificazione comunale esistente relativa all'ambito territoriale interessato sia per la non interferenza con le previsioni del P.R.G. ritenendosi condivisibili, anche a seguito di puntuali verifiche operate d'ufficio, quanto attestato dal Dirigente UTC in ordine alla funzione della "zona F10 - Attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata" inclusa tra le aree interessate e non costituenti standard pubblici ex DM 02/04/1968 n. 1444 individuati e/o previsti dal vigente P.R.G.

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. nell'ambito dell'intero lotto, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - punto 2 - del D.M. 02/04/1968 n. 1444, una superficie pari all' 80% per ogni 100 mq di superficie pavimentata del lotto, da cedere al comune di Melendugno;
2. nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada;
3. la superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. Di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
4. eliminazione dei corpi di fabbrica del fabbricato "C" (camere dal numero 71 al n. 86) al fine di consentire una migliore fruizione degli spazi interni al complesso, con un minore addensamento volumetrico.
5. obbligo da parte della "Minerva s.r.l." di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
6. la previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (una media di n. 13,8 nuove unità in aggiunta alle n. 9,4 già impegnati nell'attività alberghiera) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento industriale. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri relativi al permesso di costruire. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del

periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nullaosta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima;

7. inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero a realizzarsi;

8. rispetto della L.R. 11/99;

9. le attrezzature sportive, previste nell'ambito del villaggio albergo, non devono interessare la fascia di rispetto stradale individuata dal vigente P.R.G.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica del P.U.T.T./P., non potendosi considerare le aree in questione territorio costruito e ricadendo le stesse aree interessate all'intervento in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile di tipo "D" è necessaria che la G.R. rilasci il parere ex art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Nel merito degli atti ed elaborati grafici trasmessi si rileva che, l'intervento proposto mantiene inalterato l'assetto idrogeologico delle relative aree; è compatibile con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale e con la sua ricostituzione; il sito in oggetto non è caratterizzato da elementi di importanza storico-insediativa e, l'intervento di ristrutturazione finalizzato alla restituzione della morfologia e conformazione originaria della Masseria Brunese persegue il fine della fruizione/utilizzazione e salvaguardia/ripristino della stratificazione storica.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./P., per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, stern, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento avendo cura di posizionare gli edifici seguendo l'andamento del terreno;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovranno essere utilizzati materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco;
- conservazione dei muretti a secco esistenti;

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/P/BA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Si dà, altresì, atto che l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 4°, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da:

zona D14 -"Servizi di supporto al turismo esistenti"; zona E3 - Agricola con edilizia Impropria";

zona F10 - Attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport di iniziativa pubblica o privata”” zona EI - Agricola” zona di rispetto stradale a zona Alberghiera, sotto l’osservanza degli indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra riportati e pertanto ‘Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall’art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che a Giunta Regionale, in attuazione dell’articolo unico della L.R. n. 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Melendugno.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Si dà atto, infine, che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell’art. 2 -2° comma - della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all’entrata in vigore della stessa l.r. n. 3/2004.”

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI’ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL’ART. 4 . COMMA 4°, LETT. E - DELLA L.R. N. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/01”

“Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale”.

L’Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l’adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell’Assessore all’Urbanistica ed E.R.P.;
- VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall’istruttore, dal responsabile dell’U.O. 2° e dal dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s’intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Melendugno per la realizzazione, in variante al P.R.G, vigente, di un villaggio albergo in ampliamento del complesso ricettivo denominato “Residence La Brunese”, nel Comune di Melendugno;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all’art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l’obbligo

di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso di costruire.

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola