



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 133 del 27/08/2009

COMUNE DI OSTUNI (Brindisi)

Approvazione variante al P.R.G.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

riferisce:

Con istanza acquisita al protocollo generale in data 24/4/2007 al n°10245 la società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni ha presentato il progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale dell'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino.

L'area oggetto di intervento rientra in zona E2 di P.R.G. adeguato alla L.R. n°56/80, giusta delibera di Giunta Regionale n.2250/95 del 18/05/1995 le cui N.T.A recitano:

Titolo II- art. 14 - Zona E2 - Agricola Speciale

Sono le aree ubicate a sud dell'abitato e di notevole interesse paesaggistico.

Tali aree devono essere comprese in piani particolareggiati o di lottizzazione che definiscano, sulla base di studi approfonditi, unità di minimo intervento di estensione idonea per analogia di caratteristiche al fine di consentire insediamenti correlati tra loro e dotati delle necessarie urbanizzazioni e comunque non inferiori a 5 ha.

Nelle more di redazione ed approvazione del suddetto piano, in dette aree sono permesse solo costruzioni a servizio dell'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc/mq.

l'altezza max è di ml 4.00, una distanza dai confini e da strada di mt. 15.00 e/o secondo quanto disposto dal D.M: 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 o secondo quanto previsto dall art. 26 del Titolo I.

Per quanto sopra il progetto viene presentato in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 ed interessa aree di proprietà esclusiva della Società proponente.

La struttura alberghiera esistente è stata edificata con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria ex Legge 47/85 n° 5071 del 03/11/1996;
- Concessione Edilizia ordinaria n° 235/97 del 19/11/1997;
- Concessione Edilizia ordinaria n° 376/01 del 24/10/2001;
- Certificato di agibilità del 28/11/2001;
- Permesso di Costruire in Sanatoria ex Legge 326/03 n° 853/04 del 18/06/2008.

La struttura alberghiera esistente è costituita da un nucleo principale e da alcuni corpi annessi tutti ricadenti nelle originarie particelle 16, 208 e 294 del Foglio 140 del Catasto Terreni.

In particolare la struttura alberghiera esistente è costituita da: (vedi tavole di progetto):

- Blocco A costituito da 6 monolocali;
- Blocco B costituito da 14 monolocali oltre un deposito;
- Blocco C costituito da una suite composta da soggiorno, pranzo/angolo cottura, due camere letto e due wc;
- Blocco D costituito da due immobili, di cui uno con tre monolocali e l'altro con due monolocali;
- Blocco E adibito a locale tecnico;
- Blocco F in cui sono ubicate la hall, la direzione, il bar e la sala ristorante al piano primo e la cucina con il locale pizzeria al piano terra;

In seguito al rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi la struttura alberghiera esistente è costituita dalle seguenti volumetrie:

Volumi Alberghieri

Blocco A mc 400,740

Blocco B mc 960,860

Blocco C mc 286,230

Blocco D mc 282,960

Blocco E mc 134,400

Blocco F mc 3.750,261

mc 5.815,452

La Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni ha altresì acquistato ulteriori immobili confinanti con la struttura alberghiera esistente e precisamente:

- un fabbricato di 323,895 mc costituito da residenza, deposito ed area pertinenziale esterna, il tutto identificato in catasto al Foglio 140 particella 275 sub 1 e 2;
- due fabbricati rurali di complessivi di 114,94 mc identificato in catasto al Foglio 140 rispettivamente alle particelle 20 e 26;
- area agricola estesa complessivamente 20.148 mq così distinta in Catasto al Foglio 140 particelle 21, 22, 23 e 25.

Allo stato quindi nell'area di intervento, (estesa complessivamente 33.178 mq e distinta in catasto terreni al Foglio 140 particelle 16, 208, 275, 20, 21, 22, 23, 25, 26 ed al Foglio 109 particella 130) sono presenti complessivi 6.254,287 mc di cui 5.815,452 mc con destinazione alberghiera e 438,835 con destinazione residenziale costituita dai suddetti fabbricati recentemente acquistati dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Il Progetto si compone dei seguenti elaborati:

- allegato A - relazione tecnica;
- allegato B - relazione PUTT;
- tav.1 - stralci IGM - PRG - Aereofoto - Catastale;
- tav.2 - Planimetria generale esistente - piano quotato - documentazione fotografica;

- tav.3 - Planimetria Generale di progetto;
- tav.4 - Planimetria generale - Urbanizzazioni;
- tav.5 - Pianta prospetti e sezioni Blocco A esistente e di progetto;
- tav.6 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B esistente;
- tav.7 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B progetto;
- tav.8 - Pianta prospetti e sezioni Blocco C esistente e di progetto;
- tav.9 - Pianta prospetti e sezioni Blocco D esistente e di progetto;
- tav.10 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E - villa esistente;
- tav.11 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E di progetto;
- tav.12- Pianta prospetti e sezioni Blocco F esistente;
- tav.13 - Pianta prospetti e sezioni Blocco F di progetto;
- tav.14 - Pianta prospetti e sezioni gazebo in progetto;
- tav.15- Pianta prospetti e sezioni Deposito attrezzi esistente e di progetto;
- tav.16 - Pianta prospetti e sezioni Fabbricati Rurali esistente e di progetto;
- tav.17 - Pianta campo calcetto - anfiteatro e piscine antistanti i fabbricati rurali n°1 e n°2;
- tav.18 - Schema impianto di depurazione

Ai suddetti elaborati va aggiunta la tav.19 - Planimetria dello stato dei luoghi nelle varie fasi di realizzazione con indicazione dei titoli autorizzativi, successivamente richiesta dalla Regione Puglia.

Risultava inoltre già ottenuto il parere preventivo favorevole dei Vigili del Fuoco di Brindisi emesso con nota prot.6159/1489 del 28/06/2007 - pratica14469, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 09-07-2007 al n°10245, con cui viene espresso il parere favorevole con prescrizioni:

- i serbatoi di g.p.l. devono essere installati nel pieno rispetto delle norme di cui al D.M. 14.05.2004. La distanza reciproca fra i serbatoi deve essere almeno pari a 0,8 metri;
- l'impianto idrico antincendio deve essere realizzato nel rispetto delle norme UNI 9490 e UNI 10779.

Necessità aziendali del progetto di ampliamento

Il progetto nasce dall'esigenza di potenziare la ricettività del "Hotel Villaggio Citta Bianca".

La struttura alberghiera esistente è stata edificata tra gli anni 80 e i primi anni 90 e risulta essere una realtà imprenditoriale di tipo alberghiero presente nella collina di Ostuni con apertura nell'intero anno solare e non stagionale.

La struttura è attualmente costituita da un nucleo centrale in cui sono ubicati i servizi di reception e di ristorazione e da ulteriori nuclei staccati in cui vi sono ubicate le stanze d'albergo e pertanto trova difficoltà nel funzionamento nel periodo di bassa stagione, (autunnale-invernale), in quanto l'ospite è obbligato ad usufruire dei servizi comuni nel blocco principale e ad uscire poi fuori per usufruire della stanza: per ovviare a tale problema e per rendere la struttura più attraente e competitiva in tale periodo è assolutamente necessario realizzare apposte opere di potenziamento ammodernamento della struttura alberghiera esistente.

Con il presente progetto si punta peraltro ad ottenere la ricettività minima necessaria per la sopravvivenza della struttura stessa e precisamente 78 posti letto a fronte della attuale ricettività di circa 50 posti letto che non possono garantire scenari aziendali di lungo respiro.

In considerazione di quanto innanzi specificato la Società proprietaria propone il presente progetto di ampliamento elaborato tenendo presente principalmente le esigenze del mercato turistico e per garantire la sopravvivenza economica della struttura, che impone due esigenze :

- l'ampliamento della ricettività attraverso l'ampliamento della struttura alberghiera esistente;
- la realizzazione dei servizi annessi necessari alla sopravvivenza della struttura nei periodi di bassa stagione e cioè il centro benessere, attrezzature sportive e incremento della sala ristorante per poterla utilizzare come sala da ricevimento o sala congressi.

Peraltro con l'ampliamento della struttura e con l'ipotizzato utilizzo della struttura nel periodo di bassa stagione, si potrà avere un incremento occupazionale tale che le 18 unità lavorative presenti attualmente potranno aumentare a circa 28 unità lavorative per tutto l'anno.

Descrizione dell'intervento - Dati metrici

Il presente progetto prevede:

- ampliamento e ristrutturazione del Blocco A in modo da ottenere complessivamente tre stanze doppie cinque stanze singole con relativo bagno e verande esterne coperte;
- ristrutturazione con lieve diminuzione volumetrica del Blocco B in modo da ottenere complessivamente undici stanze singole e due stanze doppie, tutte con relativo bagno;
- ristrutturazione senza ampliamento volumetrico del Blocco C in modo da ottenere quattro stanze doppie con bagno e verande esterne coperte;
- ristrutturazione con ampliamento e fusione dei fabbricati esistenti denominati Blocco D in modo da ottenere tre stanze singole e tre stanze doppie tutte con relativo bagno e verande esterne coperte;
- demolizione del Blocco E e del fabbricato di 323,895 mc costituito da residenza e deposito recentemente acquistato dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni per realizzare un nuovo fabbricato sempre denominato Blocco E in modo da ottenere otto stanze doppie tutte con relativo bagno e verande esterne coperte;
- ampliamento e ristrutturazione del nucleo centrale Blocco F con la realizzazione di sei stanze doppie e una tripla al piano primo, con un ampliamento della sala ristorante in modo tale da creare una sala da ricevimento; nel piano terra viene prevista una piccola piscina coperta ed un centro benessere (sauna ecc.) oltre all'ampliamento del locale pizzeria;
- recupero conservativo dei due vecchi fabbricati rurali recentemente acquistato dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni in modo da ottenere due piccole suite con rispettive piccole piscine in modo da poter soddisfare le richieste degli utenti stranieri;
- realizzazione nel terreno recentemente acquistato dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni di una pista in terra battuta per footing, di un anfiteatro all'aperto per la realizzazione degli spettacoli all'aperto e di un campo multiuso (calcetto, tennis, ecc.);
- realizzazione di un gazebo in legno da destinare a ristorante all'aperto.

In maggior dettaglio i volumi totali, comprensivi di quelli esistenti e di quelli in ampliamento previsti con la presente variante, sono costituiti da :

Blocco A - Sup. lorda = mq 160,26 x 3,00

= Volume = mc 480,780

Blocco B - Sup. lorda = mq 271,96 x 3,30

= Volume = mc 897,468

Blocco C - Sup. lorda = mq 95,49 x 3,00

= Volume = mc 286,230

Blocco D - Sup. lorda = mq 120,44 x 3,00

= Volume = mc 361,320

Blocco E - Sup. lorda = mq 168,48 x 3,30

= Volume = mc 555,984

Blocco F - Sup. lorda piano

terra = mq 879,37 x 3.20 = Volume = mc 2813,98

Sup. lorda piano primo
= mq 806,84 x 3.50 = Volume = mc 2823,940
Fabbricati rurali esistenti recuperati a suites
Volume = mc 114,940
Volume Complessivo finale di progetto
Volume= mc 8.334,646
A detrarre i volume attualmente esistenti
Volume = mc 6.254,287
Volume in ampliamento Volume = mc 2.080,359

Da quanto sopra si evince che il volume in ampliamento rappresenta circa il 33% dell'esistente.

Inoltre è prevista la realizzazione di alcuni vani tecnici d destinare a centrali termiche al servizio dei vari blocchi e precisamente:

al blocco B due vani di mq 7.30 ciascuno; al blocco C un vano di mq 2.60; al blocco D un vano di mq 2.16; al blocco E due vani da 2.64 mq ciascuno.

Poiché l'area di intervento ricade in zona agricola il progetto viene proposto in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R 447/98 e precisamente la variazione di destinazione di zona dell'area di intervento (estesa complessivamente 33.178 mq e distinta in catasto terreni al Foglio 140 particelle 16, 208, 275, 20, 21, 22, 23, 25, 26 ed al Foglio 109 particella 130) da zona agricola E2 a zona turistico - ricettiva con un indice di fabbricabilità fondiaria:0,251 mc/mq (derivante da 8334,446 mc /33.178 mq di superficie fondiaria).

Finiture

Le finiture esterne dei fabbricati in progetto saranno l'intonaco bianco, con i setti di separazione tra le unità abitative ove presenti in intonaco di colore bianco, i cornicioni del muretto d'attico saranno in cemento bianco, le pavimentazioni delle verande esterne saranno in gres, gli infissi in alluminio anodizzato verde con vetrocamera e con pannello per l'oscuramento, i camminamenti esterni saranno realizzati in pietra locale in analogia ai fabbricati preesistenti.

Le aree verdi esistenti presentano macchie mediterranee (lentisco, timo, ecc.); il progetto prevede la loro salvaguardia e l'integrazione della stessa lungo i camminamenti in pietra con la messa a dimora di essenze similari tipo lentisco, timo, ecc.

Le aree a verde intorno alla piscina sono state sistemate a prato con la messa a dimora di alcuni palmizi (Phoenix, waschintonia, dracene, ecc) e ulivi mentre le aree a parcheggio verranno sistemate con la messa a dimora di lecci, ulivi.

Le aree a verde esistenti dove verranno realizzate le attrezzature sportive saranno attrezzate con verde tipico del luogo, e precisamente ulivi, lecci e carrubi.

Aspetti paesaggistici

Sotto il profilo giuridico - urbanistico l'area di intervento risulta tipizzata nel vigente P.R.G., come Zona Agricola E2; non sono presenti vincoli paesaggistici ex Legge 1497/39 o Decreto Galasso, non vi è SIC, né ZPS, né aree protette ai sensi della legge 19/97; per quanto riguarda il P.U.T.T./p l'area di intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" Valore rilevante ed è interessata solo dai seguenti ambiti territoriali distinti: vincolo faunistico e segnalazioni architettonici-archeologici - "zona trulli".

Dalla lettura dell'allegato B - relazione PUTT si evince la piena compatibilità dell'intervento in progetto con le direttive di tutela e le prescrizioni di base contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./p; in ogni caso si rimanda a quanto sarà determinato in merito dalla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica in sede di rilascio del parere paesaggistico prevista dall'art. 5.03 delle N.T.A del P.U.T.T./p.

STANDARD URBANISTICI

Calcolo degli standards

per calcolare la superficie a standard per la struttura alberghiera divideremo il volume complessivo di progetto per un

altezza fissa di tre metri

= mc 8.335/3.00 = 2.223 mq

a detta superficie alberghiera sommeremo la superficie

della sala ristorante all'aperto di

= 312 mq

ottenendo la superficie com-

plessiva = 2.535 mq

la superficie minima da cedere a

standard risulta quindi pari a = 2.028 mq

Nel presente progetto viene proposta la cessione della particella 130 del Foglio 109 dell'estensione di mq 3.520 già attrezzata nella sua maggiore estensione a parcheggio con verde al contorno.

Aree a parcheggio privato

Area a parcheggio minima = $8.335 \text{ mc} / 10 \times 1.5 = 1257 \text{ mq}$

Nel presente progetto viene prevista un'area a parcheggio privato di 1.650 mq.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

L'area di intervento si trova in zona agricola sulla strada provinciale Ostuni - Cisternino ed è quindi sprovvista delle varie urbanizzazioni salvo la rete telefonica ed elettrica; non è possibile prevedere l'allacciamento alla rete idrica e fognante AQP in quanto molto lontane sicchè viene previsto l'approvvigionamento dell'acqua sanitaria da pozzo artesiano debitamente autorizzato e l'approvvigionamento dell'acqua potabile dalla rete AQP a mezzo di autobotti mentre le acque reflue saranno trattate con apposito impianto di depurazione biologico a fanghi attivi.

Nel progetto non viene prevista la sottoscrivere di apposita convenzione urbanistica.

CONSIDERAZIONI TECNICO - AMMINISTRATIVE.

Dopo la descrizione di quanto proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca si passa all'esame degli aspetti essenziali dell'intervento proposto.

Proposta urbanistica.

Le previsioni del progetto non sono conformi al P.R.G. adeguato alla L.R. n. 56/80 in quanto:

- non rispettano le norme previste per la zona E2 di P.R.G. in quanto viene previsto un volume

complessivo di 8.335 mc con un consequenziale aumento dell'indice di fabbricabilità da 0,03 mc/mq (specifico della Zona E2 di P.R.G.) a 0,251 mc/mq;
- non rispettano le norme la zona E2 di P.R.G. in quanto viene prevista una struttura alberghiera in zona agricola.

La Società proponente chiede l'applicazione della variante urbanistica per impianto produttivo ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98: si ritiene applicabile la suddetta procedura di variante in quanto trattasi di modesto ampliamento di un importante impianto produttivo esistente e per tutte le motivazioni addotte dalla Società proponente nella relazione tecnica; inoltre il progetto rispetta le prescrizioni dettate dalla deliberazione di G.R. n.2000/2007;

Va rilevato altresì che le previsioni progettuali si inseriscono nel preesistente contesto edificato dell'albergo già in esercizio ponendo altresì grande attenzione per la sistemazione a verde attrezzato delle aree esterne.

Urbanizzazioni primarie.

Nel progetto non possono essere previste le opere di urbanizzazione primaria mancanti nella zona come la rete pubblica dell'AQP in quanto le stesse reti sono molto distanti dall'area di intervento; può comunque essere realizzato un impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera di che trattasi.

Urbanizzazioni secondarie

Nel progetto viene proposta la cessione di mq 3.520 e precisamente l'intera particella catastale n.130 del Foglio 109 da adibire a parcheggio pubblico e ciò appare condivisibile.

Schema di convenzione urbanistica

Nel progetto non viene proposto uno schema di convenzione urbanistica e ciò può essere accettato in considerazione che, come chiarito in precedenza, non ci sono opere di urbanizzazione da realizzare, e quindi si può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla cessione gratuita al Comune della suddetta particella catastale n.130 del Foglio 109 da adibire a parcheggio pubblico, alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera ed al pagamento della quota integrale del contributo di costruzione sulla porzione di struttura alberghiera in ampliamento rispetto a quella esistente.

Dalla relazione - parere del Dirigente dell'U.T.C. del 3/10/2008 si evincono tutti gli elementi tecnico-urbanistici sopra riportati nonché il parere favorevole ai sensi della procedura dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 con le prescrizioni qui di seguito riportate:

- cessione gratuita al Comune della particella catastale n.130 del foglio 109;
- realizzazione a cura e spese della Società della sistemazione a parcheggio della suddetta particella 130 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione con asfalto del piano carrabile, pubblica illuminazione ecc;
- realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera e per una lunghezza di 200 ml conformemente ad apposito progetto esecutivo redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C.;
- pagamento della quota integrale del contributo di costruzione sulla porzione di struttura alberghiera in ampliamento rispetto a quella esistente.

Con nota prot. n.23207 del 6/10/2008 veniva disposta la convocazione, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20.10.1998, n.447 e s.m.i. e dell'art. 14 della Legge 7 Agosto 1990 n.241 e s.m.i., di apposita

Conferenza dei Servizi per il giorno 11/11/2008 alle ore 10,30, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, per l'adozione delle determinazioni in ordine all'istanza di permesso di costruire per ampliamento di attività turistica esistente, specificatamente l'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni, previo esame contestuale dei vari interessi coinvolti nel relativo procedimento amministrativo.

Alla suddetta Conferenza dei Servizi venivano invitati tutti gli Enti interessati al procedimento e precisamente:

- REGIONE PUGLIA - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA;
- AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE di BRINDISI;
- AZIENDA ASL BR/1 di OSTUNI.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica, con nota prot. 9910/2° del 11/11/2008, anticipata a mezzo fax in data 11/11/2008, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 12/11/2008 al n°23213, chiedeva un aggiornamento della Conferenza di Servizi di che trattasi al fine di poter preventivamente acquisire documentazione e notizie in merito ai titoli abilitativi edilizi relativi ai fabbricati costituenti l'attuale complesso alberghiero di cui viene chiesto l'ampliamento.

La ASL BR/1 di Ostuni, con nota prot. 2021/08 del 21/10/2008 acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 6/11/2008 al n°26180 esprimeva parere favorevole a condizione che la zona palestra sita nel piano seminterrato non sia comunicante con la cucina.

L'Amministrazione Provinciale di Brindisi - Settore Turismo e Sport, con nota prot. 169817 del 28/10/2008 acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 5/11/2008 al n°26180 comunicava la non necessità di esprimere parere in quanto la competenza dell'Amministrazione Provinciale in merito ai procedimenti di questo tipo si limita, ai sensi della L.R. n°11/1999, alla sola classificazione della struttura a lavori ultimati.

L'Amministrazione Comunale riteneva opportuno accogliere la suddetta richiesta avanzata dalla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica con la citata nota regionale prot. 9910/2° del 11/11/2008 e pertanto con nota comunale prot. n.23213 del 20/11/2008 veniva disposta la seconda convocazione, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20.10.1998, n.447 e s.m.i. e dell'art. 14 della Legge 7 Agosto 1990 n.241 e s.m.i., di apposita Conferenza dei Servizi per il giorno 2/12/2008 alle ore 10,30, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, per l'adozione delle determinazioni in ordine all'istanza di permesso di costruire per ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca; con la suddetta nota comunale prot. n.23213 del 20/11/2008 veniva contestualmente inviata alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica la documentazione richiesta con la citata nota regionale prot. 9910/2° del 11/11/2008 e precisamente la copia conforme dei vari titoli autorizzativi edilizi inerenti la struttura alberghiera di che trattasi nonché l'elaborato di progetto denominato tav.19 - Planimetria dello stato dei luoghi nelle varie fasi di realizzazione con indicazione dei titoli autorizzativi che viene quindi ad aggiungersi agli altri elaborati sopra generalizzati.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica, con nota a mezzo fax prot. 10730/2° del 2/12/2008, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 2/12/2008 al n°28427, trasmetteva i pareri urbanistico e paesaggistico ex P.U.T.T./p e precisamente:

parere urbanistico favorevole con le seguenti prescrizioni (le stesse prescrizioni formulate con la relazione parere dell'U.T.C. in data 03.10.2008):

- cessione gratuita al Comune della particella catastale n.130 del foglio 109;
- realizzazione a cura e spese della Società della sistemazione a parcheggio della suddetta particella 130 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione con asfalto del piano carrabile, pubblica illuminazione ecc;
- realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera e per una lunghezza di 200 ml conformemente ad apposito progetto esecutivo redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C.;
- pagamento della quota integrale del contributo di costruzione sulla porzione di struttura alberghiera in ampliamento rispetto a quella esistente;

parere paesaggistico ex P.U.T.T./p favorevole con le seguenti prescrizioni:

- siano limitate al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico di insieme;
- nella realizzazione delle aree di sosta e di percorsi interni all'area di intervento, dovranno essere utilizzati materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- siano tutelati gli alberi di ulivo secolari con divieto assoluto di espianto.

Il suddetto fax regionale perveniva a questa Amministrazione nella tarda mattinata del 2/12/2008 e pertanto non era possibile continuare la seduta della Conferenza dei Servizi sicchè con nota comunale prot. n.28427 del 27/01/2009 veniva disposta la terza convocazione, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20.10.1998, n.447 e s.m.i. e dell'art. 14 della Legge 7 Agosto 1990 n.241 e s.m.i., di apposita Conferenza dei Servizi per il giorno 11/02/2009 alle ore 11,00, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, per l'adozione delle determinazioni in ordine all'istanza di permesso di costruire per ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca; con la suddetta terza convocazione si informava la Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica, la A.S.L BR1 di Ostuni ed l'Amministrazione Provinciale di Brindisi che in caso di assenza si sarebbe fatto riferimento alle rispettive note inviate in sede di prima e seconda convocazione.

Inoltre, poiché alla conferenza di servizi può partecipare qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo di che trattasi, la suddetta terza convocazione della conferenza dei servizi, al pari delle altre due precedenti convocazioni, veniva affissa all'Albo Pretorio del Comune di Ostuni.

La conferenza dei Servizi dell'11/02/2009, il cui verbale viene allegato in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, decide:

- di concludere favorevolmente l'esame del Progetto di ampliamento in variante al P.R.G. di attività turistica esistente in agro di Ostuni alla Contrada Vallegna e specificatamente l'Hotel Villaggio Città Bianca proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni recependo integralmente le prescrizioni sopra generalizzate espresse dall'U.T.C., dall'Amministrazione Comunale di Ostuni, dalla ASL BR/1, dall'Amministrazione Provinciale di Brindisi Settore Turismo, dalla Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- di dare atto che il verbale della conferenza stessa costituisce proposta di variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 da sottoporre all'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale;
- di demandare al Responsabile del procedimento l'adozione di tutti gli atti e procedure necessarie alla prosecuzione dell'iter amministrativo di approvazione della presente variante urbanistica.

Si procedeva quindi alla pubblicazione di rito del suddetto verbale: la pubblicazione è stata espletata secondo quanto indicato nell'atto di indirizzo di cui alla delibera di G.R. n° 2000/2007 e cioè con

manifesti affissi nei luoghi pubblici e con affissione all'Albo Pretorio del Comune di Ostuni dal 03/03/2009 al 23/03/2009 e con possibilità di presentare eventuali osservazioni e/o opposizioni entro il perentorio termine di venti giorni a partire dal 24/03/2009 e quindi entro il 14/04/2009.

Entro il suddetto termine perentorio del 14/04/2009 non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al Comune di Ostuni come da apposita attestazione del responsabile dell'ufficio di gabinetto.

Tutto quanto sopra premesso si ritiene necessario procedere altresì alla approvazione definitiva in variante al P.R.G. del progetto di che trattasi per le seguenti motivazioni:

- le strutture alberghiere sono impianti di interesse pubblico
- lo sviluppo delle strutture alberghiere rappresenta uno dei punti cardine del Programma di questa Amministrazione;
- l'Hotel Villaggio Città Bianca rappresenta una delle strutture turistiche emergenti ed in maggior crescita del territorio per cui, a fronte di un lieve ampliamento in variante al P.R.G., si potrà ottenere un notevole ritorno in termini di promozione turistica del territorio associata ad un consolidamento ed incremento occupazionale.

Si dà atto altresì che il termine di sessanta giorni previsto dall'art.5 del D.P.R. n°447/98, termine entro cui il Consiglio Comunale si esprime definitivamente sulla variante urbanistica adottata con la conferenza dei servizi, ha natura ordinatoria: vedasi giurisprudenza riportata nell'estratto del "Juris data" allegato al fascicolo della pratica.

Si dà atto altresì che nella realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente progetto va comunque applicato il terzo correttivo al Codice dei Contratti Pubblici - D.Lgs. n°163/2006 che ha ormai esteso anche agli importi sottosoglia comunitaria l'obbligo della gara per la scelta dell'esecutore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare.

Tutto ciò premesso, per tutte le motivazioni sopra esposte si propone al Consiglio Comunale:

1) Di prendere atto del verbale della conferenza dei Servizi dell'11/02/2009, allegato in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, la cui decisione finale conclude favorevolmente l'esame del progetto di ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni, recependo tutte le prescrizioni contenute nei vari pareri riportati nel verbale stesso e precisando che la decisione stessa costituisce proposta di variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 da sottoporre all'esame definitivo del Consiglio Comunale.

2) Di approvare, per tutte le motivazioni espresse in narrativa, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 e dell'art.14 e seguenti della Legge n°241/90 e s.m.i., il progetto di ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni, costituito dai seguenti elaborati:

- allegato A - relazione tecnica;
- allegato B - relazione PUTT;
- tav.1 - stralci IGM - PRG - Aereofoto - Catastale;
- tav.2 - Planimetria generale esistente - piano quotato - documentazione fotografica;
- tav.3 - Planimetria Generale di progetto;
- tav.4 - Planimetria generale - Urbanizzazioni;
- tav.5 - Pianta prospetti e sezioni Blocco A esistente e di progetto;

- tav.6 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B esistente;
- tav.7 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B progetto;
- tav.8 - Pianta prospetti e sezioni Blocco C esistente e di progetto;
- tav.9 - Pianta prospetti e sezioni Blocco D esistente e di progetto;
- tav.10 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E - villa esistente;
- tav.11 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E di progetto;
- tav.12- Pianta prospetti e sezioni Blocco F esistente;
- tav.13 - Pianta prospetti e sezioni Blocco F di progetto;
- tav.14 - Pianta prospetti e sezioni gazebo in progetto;
- tav.15- Pianta prospetti e sezioni Deposito attrezzi esistente e di progetto;
- tav.16 - Pianta prospetti e sezioni Fabbricati Rurali esistente e di progetto;
- tav.17 - Pianta campo calcetto - anfiteatro e piscine antistanti i fabbricati rurali n°1 e n°2;
- tav.18 - Schema impianto di depurazione
- tav.19 - Planimetria dello stato dei luoghi nelle varie fasi di realizzazione con indicazione dei titoli autorizzativi.

e con le seguenti prescrizioni:

- che la zona palestra sita nel piano seminterrato non sia comunicante con la cucina;
- cessione gratuita al Comune della particella catastale n.130 del foglio 109;
- realizzazione a spese della Società della sistemazione a parcheggio della suddetta particella 130 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione con asfalto del piano carrabile, pubblica illuminazione ecc;
- realizzazione a spese della Società proponente dell'impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera e per una lunghezza di 200 ml conformemente ad apposito progetto esecutivo redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C.;
- pagamento della quota integrale del contributo di costruzione sulla porzione di struttura alberghiera in ampliamento rispetto a quella esistente;
- siano limitate al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico di insieme;
- nella realizzazione delle aree di sosta e di percorsi interni all'area di intervento, dovranno essere utilizzati materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- siano tutelati gli alberi di ulivo secolari con divieto assoluto di espanto.
- i serbatoi di g.p.l. devono essere installati nel pieno rispetto delle norme di cui al D.M. 14.05.2004. La distanza reciproca fra i serbatoi deve essere almeno pari a 0,8 metri;
- l'impianto idrico antincendio deve essere realizzato nel rispetto delle norme UNI 9490 e UNI 10779.

3) Di demandare al Dirigente dell'U.T.C. di dare corso ai successivi e necessari adempimenti per il completamento dell'iter amministrativo del procedimento di che trattasi.

Sulla proposta si registrano gli interventi dei Sigg. Consiglieri Comunali come riportati nel verbale di seduta.

Il Presidente del Consiglio Comunale sottopone a votazione la proposta di deliberazione che, in seduta pubblica e per appello nominale, consegue il seguente risultato proclamato dallo stesso Presidente:

PRESENTI n° 21;

VOTANTI n° 21;
FAVOREVOLI n° 21;
ASSENTI n° 10 (Minetti, Petraroli, Mastromarino, Anglani, Marzio Francesco, Marzio Luca, Matarrese, Semerano, Magli, Taliente)

IL CONSIGLIO COMUNALE

TENUTA PRESENTE la proposta di deliberazione agli atti;

UDITA la relazione del Sindaco

UDITI gli interventi dei Sigg. Consiglieri Comunali;

VISTA la Legge Regionale n°56/80;

VISTA la Legge Regionale n°20/2001;

VISTO il D.P.R. n°447/98 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n°163/2006;

VISTA la Legge n°241/90 e s.m.i.;

VISTO l'articolo 42 del T.U.EE.LL approvato con D.Lgs.n.267/00;

VISTO l'articolo 49 del T.U.EE.LL approvato con D.Lgs.n.267/00;

UDITO l'esito della votazione proclamato dal PRESIDENTE:

DELIBERA

1) Di prendere atto del verbale della conferenza dei Servizi dell'11/02/2009, allegato in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, la cui decisione finale conclude favorevolmente l'esame del progetto di ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni, recependo tutte le prescrizioni contenute nei vari pareri riportati nel verbale stesso e precisando che la decisione stessa costituisce proposta di variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 da sottoporre all'esame definitivo del Consiglio Comunale.

2) Di approvare, per tutte le motivazioni espresse in narrativa, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 e dell'art.14 e seguenti della Legge n°241/90 e s.m.i., il progetto di ampliamento dell'Hotel Villaggio Città Bianca in Contrada Vallegna dell'agro di Ostuni sulla Strada provinciale Ostuni - Cisternino proposto dalla Società Hotel Villaggio Città Bianca s.r.l. di Ostuni, costituito dai seguenti elaborati:

- allegato A - relazione tecnica;
- allegato B - relazione PUTT;
- tav.1 - stralci IGM - PRG - Aereofoto - Catastale;

- tav.2 - Planimetria generale esistente - piano quotato - documentazione fotografica;
- tav.3 - Planimetria Generale di progetto;
- tav.4 - Planimetria generale - Urbanizzazioni;
- tav.5 - Pianta prospetti e sezioni Blocco A esistente e di progetto;
- tav.6 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B esistente;
- tav.7 - Pianta prospetti e sezioni Blocco B progetto;
- tav.8 - Pianta prospetti e sezioni Blocco C esistente e di progetto;
- tav.9 - Pianta prospetti e sezioni Blocco D esistente e di progetto;
- tav.10 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E - villa esistente;
- tav.11 - Pianta prospetti e sezioni Blocco E di progetto;
- tav.12- Pianta prospetti e sezioni Blocco F esistente;
- tav.13 - Pianta prospetti e sezioni Blocco F di progetto;
- tav.14 - Pianta prospetti e sezioni gazebo in progetto;
- tav.15- Pianta prospetti e sezioni Deposito attrezzi esistente e di progetto;
- tav.16 - Pianta prospetti e sezioni Fabbricati Rurali esistente e di progetto;
- tav.17 - Pianta campo calcetto - anfiteatro e piscine antistanti i fabbricati rurali n°1 e n°2;
- tav.18 - Schema impianto di depurazione
- tav.19 - Planimetria dello stato dei luoghi nelle varie fasi di realizzazione con indicazione dei titoli autorizzativi.

e con le seguenti prescrizioni:

- che la zona palestra sita nel piano seminterrato non sia comunicante con la cucina;
- cessione gratuita al Comune della particella catastale n.130 del foglio 109;
- realizzazione a spese della Società della sistemazione a parcheggio della suddetta particella 130 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione con asfalto del piano carrabile, pubblica illuminazione ecc;
- realizzazione a spese della Società proponente dell'impianto di pubblica illuminazione sulla Strada Provinciale Ostuni - Cisternino in corrispondenza della struttura alberghiera e per una lunghezza di 200 ml conformemente ad apposito progetto esecutivo redatto sempre a cura e spese della Società ed approvato dall'U.T.C.;
- pagamento della quota integrale del contributo di costruzione sulla porzione di struttura alberghiera in ampliamento rispetto a quella esistente;
- siano limitate al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico di insieme;
- nella realizzazione delle aree di sosta e di percorsi interni all'area di intervento, dovranno essere utilizzati materiali che assicurino la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- siano tutelati gli alberi di ulivo secolari con divieto assoluto di espianto.
- i serbatoi di g.p.l. devono essere installati nel pieno rispetto delle norme di cui al D.M. 14.05.2004. La distanza reciproca fra i serbatoi deve essere almeno pari a 0,8 metri;
- l'impianto idrico antincendio deve essere realizzato nel rispetto delle norme UNI 9490 e UNI 10779.

3) Di demandare al Dirigente dell'U.T.C. di dare corso ai successivi e necessari adempimenti per il completamento dell'iter amministrativo del procedimento di che trattasi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Inoltre, considerata l'urgenza che riveste l'esecutività dell'atto, con il seguente esito della votazione in

seduta pubblica, espressa per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente:

PRESENTI n° 21;

VOTANTI n° 21;

FAVOREVOLI n° 21;

ASSENTI n° 10 (Minetti, Petraroli, Mastromarino, Anglani, Marzio Francesco, Marzio Luca, Matarrese, Semerano, Magli, Taliente)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U.E.E.L.L. approvato con D.Lgs n. 267/00

Ing.Roberto Melpignano