



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 47 del 11/03/2010

COMUNE DI OSTUNI

Approvazione variante P.R.G..

IL PRESIDENTE invita a deliberare sul seguente argomento:

“PROGETTO DI AMPLIAMENTO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO GRAND HOTEL MASSERIA SANTA LUCIA NEL COMPARTO U.M.I. 9.1: RIAPPROVAZIONE IN VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell’art.5 del D.P.R. n°447/98 e PROVVEDIMENTI CONNESSI”.

presentato dall’Assessore all’Urbanistica, dando atto che sono stati acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri preliminari prescritti dall’articolo 49 comma 1 del T.U. sull’ordinamento degli enti locali D.L.vo n.267 del 18.08.2000:

- Il Responsabile dell’U.T.C. Ing. Roberto Melpignano, “favorevole” in ordine alla regolarità tecnica:

\_\_\_\_\_

- Il Responsabile di Ragioneria Dr. Tommaso Gagliani, “favorevole” in ordine alla regolarità contabile:

\_\_\_\_\_

L’ASSESSORE ALL’URBANISTICA

riferisce:

Con istanza acquisita al protocollo generale in data 22/7/2005 al n°16901, successivamente integrata dalle note prot. n°20853 del 28/09/2005, prot. n°22928 del 24/10/2005 e prot. 23251 del 27/10/2005, la società IMOSA s.r.l. di Ostuni ha presentato il progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del Grand Hotel Masseria Santa Lucia in Contrada Santa Lucia-Montanaro del litorale di Ostuni; l’area oggetto di intervento rientra nel comparto U.M.I. 9.1 di P.R.G.. adeguato alla L.R. n°56/80, giusta delibera di Giunta Regionale n.2250/95 del 18/05/1995.

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.

Dalla relazione - parere del Dirigente dell'U.T.C. del 28/10/2005, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "A", si evincono tutti gli elementi tecnico-urbanistici della proposta nonché il parere favorevole con prescrizioni qui di seguito riportate:

Tutto quanto sopra premesso si esprime parere favorevole ai sensi della procedura dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 con le prescrizioni e specificazioni qui di seguito specificate:

- i volumi a realizzarsi siano conformi a quelli previsti in tavola 2 (riquadro n°4);
- verifica del pagamento degli oneri per gli edifici già realizzati;
- pagamento integrale oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione per gli edifici a realizzarsi;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alla rete idrico- fognante pubblica allorché l'area sia servita dalla rete suddetta realizzando altresì a proprie spese anche i necessari prolungamenti della rete idrico- fognante pubblica secondo progetti approvati dall'A.Q.P.;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alle reti pubbliche elettrica e telefonica realizzando altresì a proprie spese anche i necessari prolungamenti delle reti suddette secondo progetti rispettivamente approvati da ENEL e TELECOM;
- la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra le due aree a standard già cedute al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 del 03/01/1994 e precisamente il tratto di strada fra le particelle 346 e 355 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente la Società proponente provveda a proprie spese alla sistemazione del tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 346 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da bynder e tappetino d'usura, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente ceda gratuitamente al Comune l'intera particella catastale n.376 del fg.52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione a parcheggio della particella suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente provveda a proprie spese alla migliore sistemazione del parcheggio esistente sulle particelle n° 353, 355 e 357 del foglio catastale n°52 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente provveda a proprie spese al potenziamento della pubblica illuminazione nel tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 353 secondo le indicazioni dell'U.T.C.;
- la Società proponente sottoscriva apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune di Ostuni, per l'impegno ad adempiere ai suddetti obblighi e prescrizioni.

Per l'esame del progetto di che trattasi, con nota prot.22404 del 28/10/2005 il Dirigente dell'U.T.C. convocava per il giorno 22/11/2005 apposita Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98 e s.m.i. e dell'art.14 della Legge n°241/90 e s.m.i.: detta conferenza andava deserta.

In data 14/11/2005 la C.E.C. esprimeva sul progetto parere paesaggistico favorevole suggerendo l'uso dei muretti a secco per eventuali delimitazioni di spazi: in data 22/11/2005 veniva emanata dal Dirigente dell'U.T.C. la conseguente autorizzazione paesaggistica sul progetto.

L'Amministrazione Comunale di Ostuni con atto Sindacale prot. n°23251 del 29/11/2005 ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla esclusione del progetto di che trattasi dalla procedura di V.I.A. e che le prescrizioni ivi formulate sono le seguenti:

- venga limitato agli attuali volumi (se autorizzati) il ricorso all'emungimento dalla falda idrica per l'approvvigionamento, incrementando il più possibile l'utilizzo delle acque di scarico del depuratore per la irrigazione del verde;
- venga integralmente conservata la macchia mediterranea presente all'interno dell'appezzamento e la nuova piantagione di verde avvenga con essenze locali tipiche della macchia mediterranea;
- venga costantemente programmata ed eseguita la manutenzione ordinaria della macchia mediterranea presente e di futura piantagione;
- dovranno essere valutati e razionalizzati i percorsi per l'accesso al mare allo scopo di ridurre i transiti carrai ed il calpestio della macchia;
- venga ricercata una intesa col Comune affinché nell'ambito del servizio di igiene ambientale possa essere garantito il ritiro sia delle frazioni riciclabili dei rifiuti che quelle da smaltire;
- si dovrà privilegiare l'uso di lampade a basso consumo, con particolare riguardo alla illuminazione esterna.

Il Dirigente dell'U.T.C. con nota prot.25232 del 24/11/2005 convocava nuovamente la Conferenza di Servizi per il giorno 30/11/2005.

Nel verbale della conferenza dei Servizi del 30/11/2005, allegato in copia al presente atto sotto la lettera "B", si legge che la decisione finale della conferenza stessa - con cui viene concluso favorevolmente l'esame del Progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1 - recepisce tutte le prescrizioni contenute nei vari pareri riportati e a condizione che sia acquisita, entro 60 giorni dalla data del verbale stesso - termine entro il quale il Consiglio Comunale dovrà esprimersi in ordine all'approvazione definitiva del progetto ai sensi dell'art. 5 comma 2 D.P.R. n° 447/98 - la determinazione della Regione Puglia in ordine alla non assogettabilità a VIA del progetto di che trattasi; nel verbale viene precisato che la relativa decisione finale 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 entro il termine sopra riportato.

La Regione Puglia - Assessorato all'Ambiente - Ufficio V.I.A., con nota a mezzo fax prot. 14496 del 13/12/2005, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 14/12/2005 al n° 26703, comunicava che il progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia era stato escluso dalle procedure di V.I.A. riservandosi di comunicare le relative motivazioni e prescrizioni.

Con delibera di C.C. n°69 del 28/12/2005 si procedeva ad approvare, con varie prescrizioni ed in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n°447/98, il progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1 di P.R.G..

In sede di dibattito consiliare emergevano dubbi in ordine alla procedura seguita e, in particolare, sulla necessità di procedere, prima della definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, alla pubblicazione del verbale della conferenza dei servizi del 30/11/2005 al fine di consentire la

presentazione di eventuali opposizioni ed osservazioni da parte degli aventi titolo e pertanto, al fine di eliminare ogni possibile vizio procedurale, si procedeva alla pubblicazione del suddetto verbale presente avviso ai fini del completamento e perfezionamento della procedura.

La pubblicazione è stata espletata secondo quanto indicato nell'atto di indirizzo di cui alla delibera di G.R. n° 2226/2003 e cioè con manifesti affissi nei pubblici e con affissione all'Albo Pretorio del Comune di Ostuni dal 02.01.2006 al 23.01.2006 e con possibilità di presentare eventuali osservazioni e/o opposizioni entro il perentorio termine di venti giorni a partire dal 23 gennaio 2006 e quindi entro il 13 febbraio 2006.

La Regione Puglia - Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia, con nota prot. 668 del 25/01/2006, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 8/02/2006 al n° 3070, trasmetteva la determina dirigenziale regionale n°549 del 16/12/2005, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "C", con la quale il progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia veniva escluso dalle procedure di V.I.A. con alcune lievi prescrizioni, non già di carattere urbanistico, ma attenenti solamente alle modalità di effettuazione dei lavori e di gestione dell'attività, non modificando in alcun modo il progetto in questione.

Entro il suddetto termine perentorio del 13 febbraio 2006 sono pervenute al Comune di Ostuni solo due osservazioni e precisamente:

- osservazione n°1 presentata dal gruppo Consiliare di Alleanza Nazionale acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 10/02/2006 al n° 3477, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "D";
- osservazione n°2 presentata dal gruppo Consiliare di Alleanza Nazionale acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 10/02/2006 al n°3479°, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "E".

In merito all'osservazione n°1 questa Amministrazione ritiene opportuno recepire la stessa nel senso di stipulare una convenzione urbanistica anziché ricorrere ad un atto unilaterale d'obbligo; relativamente ai parcheggi sarebbe effettivamente auspicabile che gli stessi potessero essere realizzati prima della prossima stagione estiva e pur tuttavia bisogna tener presente che i tempi delle convenzioni urbanistiche, ancorché ristretti, decorrono sempre dalla data di stipula della convenzione urbanistica e detta data, allo stato, non è possibile stabilirla perché derivante da molteplici fattori.

In merito all'osservazione n°2 questa Amministrazione ritiene opportuno recepire la stessa nel senso che la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra il Fosso Santa Lucia e l'area a standard già ceduta al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 del 03/01/1994 corrispondente alla particella 346 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione.

Il Gruppo Consiliare di Alleanza Nazionale aveva inoltre inviato un'altra nota, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 29/12/2005 al n° 27877, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "F", con la quale lamentava la mancata pubblicazione del verbale della conferenza dei servizi del 30/11/2005.

Il Gruppo Consiliare di Alleanza Nazionale interessa della questione anche la Regione Puglia - Assessorato all'Assetto del Territorio - Settore Urbanistica - Ufficio 2° - Strumentazione Urbanistica ed infatti il suddetto Ufficio Regionale con nota prot. 340/2° del 12/01/2006, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 19/01/2006 al n° 1337, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "G", comunica di non aver partecipato alle conferenze dei servizi per le motivazioni ivi riportate, chiede chiarimenti sulla pratica facendo altresì presente il coinvolgimento vincolante della Regione in materia di

varianti urbanistiche al P.R.G..

Il Dirigente dell'U.T.C., con nota prot. n°25232/05 del 4/01/2006 trasmette alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica - il verbale della conferenza dei servizi del 30/11/2005.

Sempre il suddetto Ufficio Regionale con nota prot. 974/2° del 31/01/2006, acquisita al protocollo generale del Comune di Ostuni in data 8/02/2006 al n°3084, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "H", formula una serie di rilievi sulla procedura seguita dal Comune fra cui:

- contesta la formazione del silenzio assenso regionale derivante dalla mancata partecipazione della stessa Regione alla conferenza dei servizi riconfermando altresì il coinvolgimento vincolante della Regione in materia di varianti urbanistiche al P.R.G.;
- ribadisce le motivazioni della mancata partecipazione alla conferenza dei servizi;
- rileva la mancanza dei presupposti per l'indizione della conferenza dei servizi.

Sempre con la nota suddetta prot. 974/2° del 31/01/2006, il suddetto Ufficio Regionale invita Il Comune di Ostuni a riprendere e regolarizzare la procedura secondo le indicazioni fornite nella stessa nota prot.974/2°.

Il Comune di Ostuni, con nota prot. 3084/06 del 27/02/2006, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "I", inviata al suddetto Ufficio Regionale e, per conoscenza, all'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio nonché al Gruppo Consiliare di Alleanza Nazionale, procede a:

- contestare puntualmente e motivatamente tutti i rilievi formulati nelle suddette note regionali e l'irrituale atteggiamento dell'Ufficio Regionale scrivente;
- confermare attestare la validità della procedura della conferenza dei servizi del 30/11/2005 e la relativa determinazione favorevole;
- dare atto che il suddetto Ufficio Regionale aveva inviato al Comune di Ostuni ben due note ma in entrambe aveva addotto solo argomentazioni di carattere formale non ponendo minimamente alcun rilievo specifico di carattere edilizio ed urbanistico;
- comunicare al suddetto Ufficio Regionale e, per opportuna conoscenza all'Assessore all'Urbanistica, che il Comune di Ostuni ritiene conclusa favorevolmente e legittimamente la procedura della conferenza dei servizi e che porterà all'attenzione del Consiglio Comunale la proposta di definitiva approvazione del progetto di che trattasi in variante al P.R.G. ai sensi delle normative sopra richiamate.

Tutto quanto sopra premesso si ritiene necessario procedere all'annullamento della precedente delibera di C.C. n°69 del 28/12/2005 per la mancata pubblicazione del verbale della conferenza dei servizi del 30/11/2005 ai fini della formulazione delle osservazioni degli aventi titolo e procedere altresì alla riapprovazione 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;
- il Grand Hotel Santa Lucia rappresenta una delle più grandi ed importanti strutture turistiche 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, (nel caso in esame il 30/11/2005), ha natura ordinatoria: vedasi giurisprudenza riportata nell'estratto del "Juris data" allegato al presente atto sotto la lettera "L".

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

Tutto ciò premesso, per tutte le motivazioni sopra esposte e per quanto emerso in sede di dibattito

consigliare nella seduta del 28/12/2005 relativamente ad ulteriori aree da cedere per parcheggi unitamente ai relativi servizi igienici, si propone al Consiglio Comunale:

- 1) Di annullare la delibera di C.C. n°69 del 28/12/2005.
- 2) Di prendere atto del verbale della conferenza dei Servizi del 30/11/2005,, allegato in copia al presente atto sotto la lettera "B", la cui decisione finale conclude favorevolmente l'esame del Progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1, recependo tutte le prescrizioni contenute nei vari pareri riportati 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.
- 3) Di dare atto che entro il termine di 60 giorni previsto dalla conferenza dei servizi del 30/11/2005 si è configurata la determinazione regionale di esclusione del progetto di che trattasi dalla procedura di V.I.A. giusta determina dirigenziale regionale n°549 del 16/12/2005 del Settore Ecologia della Regione Puglia.
- 4) Di recepire le due osservazioni formulate nei termini in premessa riportati e di inserire quindi apposite e consequenziali prescrizioni nell'approvazione del progetto in argomento così come esplicitato nel successivo punto 5) del dispositivo del presente atto.
- 5) 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 ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1 costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE TECNICA (Bis)

RELAZIONE GEOLOGICA

RELAZIONE GEOTECNICA

RELAZIONE TECNICA SUGLI SCARICHI

RELAZIONE SUGLI IMPATTI AMBIENTALI ATTESI

TAV. 1 PLANIMETRIE DI INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO

TAV. 2 PROGETTI APPROVATI (n.1 e n.2) scala 1:1.000

STATO ATTUALE DEI LUOGHI (n.3) scala 1:1.000

PLANIMETRIA DI PROGETTO DI VARIANTE (n.4) scala 1:1.000

TAV. 3.0 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

NUCLEO ALBERGHIERO DEL G.H. MASSERIA SANTA LUCIA scala 1:200

INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

TAV. 3.1 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

BLOCCO "G", "F3" E "A SCHIERA" scala 1:200

INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

TAV. 3.2 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

PROSPETTI E SEZIONI DEL COMPLESSO ALBERGHIERO scala 1:200

TAV. 3.3 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

SALA POLIVALENTE INTERRATA scala 1:200

TAV. 4 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI APPROVATE E REALIZZATE scala 1:200

TAV. 5 PLANIMETRIA DI PROGETTO scala 1:500

TAV. 6 PROGETTO CENTRO BENESSERE (BLOCCO N) E DEL BLOCCO P (12 CAMERE)

PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI scala 1:100

BLOCCO F4 APPROVATO

TAV. 7.0 bis PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA RECEPTION, SALA RICREATIVA E CUCINA

ESISTENTE (BLOCCO ALBERGHIERO "I", "M" ed "L"): PIANTA scala 1:100

TAV. 7.1 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA RECEPTION, SALA RICREATIVA E CUCINA

ESISTENTE (BLOCCO ALBERGHIERO "I", "M" ed "L") PROSPETTI E SEZIONI 1:100

TAV. 8 VARIANTE DI PROGETTO DELLA PIAZZETTA, DELLA PISCINA E DEL BLOCCO H:  
PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE scala 1:200  
TAV. 9.0 PROGETTO DEL BLOCCO S (n°32 CAMERE) e DEL BLOCCO H (AREE COMUNI):  
PIANTA scala 1:100  
TAV. 9.1 PROGETTO DEL BLOCCO S (n°32 CAMERE) e DEL BLOCCO H (AREE COMUNI):  
PROSPETTI E SEZIONI scala 1:100  
TAV. 10 PROGETTO DELLA TIPOLOGIA "R" (Ristorante) PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE  
scala 1:100 BLOCCO "E" APPROVATO  
TAV. 11 AEROFOTOGRAMMETRICO CON RILIEVO TOPOGRAFICO scala 1:1000  
PROFILI LONGITUDINALI COGNOGRAFICI DI RILIEVO E DI PROGETTO scala 1:500  
TAV. 12 SCHEMA DELL'IMPIANTO FOGNANTE E DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE  
PUBBLICA scala 1:1000

e con le seguenti prescrizioni:

- i volumi a realizzarsi siano conformi a quelli previsti in tavola 2 (riquadro n°4);
- verifica del pagamento degli oneri per gli edifici già realizzati;
- pagamento integrale oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione per gli edifici a realizzarsi;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alla rete idrico- fognante pubblica allorché l'area sia servita dalla rete suddetta realizzando altresì a proprie spese anche i necessari prolungamenti della rete idrico- fognante pubblica secondo progetti approvati dall'A.Q.P.;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alle reti pubbliche elettrica e telefonica realizzando altresì a proprie spese anche i necessari prolungamenti delle reti suddette secondo progetti rispettivamente approvati da ENEL e TELECOM;
- la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra le due aree a standard già cedute al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 del 03/01/1994 e precisamente il tratto di strada fra le particelle 346 e 355 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra il Fosso Santa Lucia e l'area a standard già ceduta al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 del 03/01/1994 corrispondente alla particella 346 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente provveda a proprie spese alla sistemazione del tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 346 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da bynder e tappetino d'usura, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente ceda gratuitamente al Comune l'intera particella catastale n.376 del fg.52 nonchè l'area contornata in rosso sulla tavola n° 2 - riquadro 4 - dell'estensione di circa mq.1.600 adiacenti al parcheggio esistente; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla

sistemazione a parcheggio sia della suddetta particella n°376 ed anche della suddetta area contornata in rosso conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massiciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;

- la Società proponente provveda a proprie spese alla migliore sistemazione del parcheggio esistente sulle particelle n° 353, 355 e 357 del foglio catastale n°52 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massiciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione, idonei servizi igienici dotati di allaccio idrico e fognante all'attuale rete idrico-fognante privata esistente e poi alla rete idrico-fognante pubblica quando la stessa sarà realizzata;

- la Società proponente la Società proponente provveda a proprie spese al potenziamento della pubblica illuminazione nel tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 353 secondo le indicazioni dell'U.T.C.;

- rispetto delle prescrizioni formulate dall'Amministrazione Comunale di Ostuni con atto Sindacale prot. n°23251 del 29/11/2005 e precisamente:

- venga limitato agli attuali volumi (se autorizzati) il ricorso all'emungimento dalla falda idrica per l'approvvigionamento, incrementando il più possibile l'utilizzo delle acque di scarico del depuratore per la irrigazione del verde;

- venga integralmente conservata la macchia mediterranea presente all'interno dell'appezzamento e la nuova piantagione di verde avvenga con essenze locali tipiche della macchia mediterranea;

- venga costantemente programmata ed eseguita la manutenzione ordinaria della macchia mediterranea presente e di futura piantagione;

- dovranno essere valutati e razionalizzati i percorsi per l'accesso al mare allo scopo di ridurre i transiti carrai ed il calpestio della macchia;

- venga ricercata una intesa col Comune affinché nell'ambito del servizio di igiene ambientale possa essere garantito il ritiro sia delle frazioni riciclabili dei rifiuti che quelle da smaltire;

- si dovrà privilegiare l'uso di lampade a basso consumo, con particolare riguardo alla illuminazione esterna;

- rispetto delle prescrizioni formulate dalla Regione Puglia - Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia, con determina dirigenziale regionale n°549 del 16/12/2005, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "C";

- la Società I.MO.SA. s.r.l. stipuli apposita Convenzione urbanistica con il Comune di Ostuni per l'impegno ad adempiere ai suddetti obblighi e prescrizioni come da schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "M".

6) 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

UDITA la proposta;

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.;

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) .....

Ing.Roberto Melpignano

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta su riportata, su cui sono stati acquisiti i pareri preliminari di cui all'art.9 del T.U. 267/00;

DATO ATTO degli interventi così come riportati nel verbale di seduta qui richiamato per farne parte integrante e sostanziale;

TENUTO CONTO del D.Lgv. n. 267/2000, dello Statuto Comunale e del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

DATO ATTO del seguente risultato, proclamato dal Presidente, della votazione in seduta pubblica e per appello nominale, relativa alla proposta in oggetto:

PRESENTI n° 28; VOTANTI n° 28; FAVOREVOLI n° 28; ASSENTI n° 3 (Minetti, Farina, Taliente) -  
DELIBERA

1) Di annullare la delibera di C.C. n°69 del 28/12/2005.

2) Di prendere atto del verbale della conferenza dei Servizi del 30/11/2005,, allegato in copia al presente atto 'sotto la lettera, "B", la cui decisione finale conclude favorevolmente l'esame del Progetto di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1, recependo tutte le prescrizioni contenute nei vari pareri riportati 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.

3) Di dare atto che entro il termine di 60 giorni previsto dalla conferenza dei servizi del 30/11/2005 si è configurata la determinazione regionale di esclusione del progetto di che trattasi dalla procedura di

V.I.A. giusta determina dirigenziale regionale n°549 del 16/12/2005 del Settore Ecologia della Regione Puglia.

4) Di recepire le due osservazioni formulate nei termini in premessa riportati e di inserire quindi apposite e consequenziali prescrizioni nell'approvazione del progetto in argomento così come esplicitato nel successivo punto 5) del dispositivo del presente atto.

5) 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 ed adeguamento funzionale del complesso alberghiero Grand Hotel Santa Lucia nel Comparto U.M.I. 9.1 costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE TECNICA (Bis)

RELAZIONE GEOLOGICA

RELAZIONE GEOTECNICA

RELAZIONE TECNICA SUGLI SCARICHI

RELAZIONE SUGLI IMPATTI AMBIENTALI ATTESI

TAV. 1 PLANIMETRIE DI INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO

TAV. 2 PROGETTI APPROVATI (n.1 e n.2) scala 1:1.000

STATO ATTUALE DEI LUOGHI (n. 3) scala 1:1.000

PLANIMETRIA DI PROGETTO DI VARIANTE (n.4) scala 1:1.000

TAV. 3.0 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

NUCLEO ALBERGHIERO DEL G.H. MASSERIA SANTA LUCIA scala 1:200 INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

TAV. 3.1 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

BLOCCO "G", "F3" E "A SCHIERA" scala 1:200

INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

TAV. 3.2 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

PROSPETTI E SEZIONI DEL COMPLESSO ALBERGHIERO scala 1:200

TAV. 3.3 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.i. 9.1:

SALA POLIVALENTE INTERRATA scala 1:200

TAV. 4 STATO DEI LUOGHI DELLA U.M.I. 9.1:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI APPROVATE E REALIZZATE scala 1:200

TAV. 5 PLANIMETRIA DI PROGETTO scala 1:500

TAV. 6 PROGETTO CENTRO BENESSERE (BLOCCO N) E DEL BLOCCO P (12 CAMERE)

PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI scala 1:100

BLOCCO F4 APPROVATO

TAV. 7.0 bis PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA RECEPTION, SALA RICREATIVA E CUCINA ESISTENTE (BLOCCO ALBERGHIERO "I", "M" ed "L"): PIANTA scala 1:100

TAV. 7.1 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA RECEPTION, SALA RICREATIVA E CUCINA ESISTENTE (BLOCCO ALBERGHIERO "I", "M" ed "L") PROSPETTI E SEZIONI 1:100

TAV. 8 VARIANTE DI PROGETTO DELLA PIAZZETTA, DELLA PISCINA E DEL BLOCCO H:

PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE scala 1:200

TAV. 9.0 PROGETTO DEL BLOCCO S (n°32 CAMERE) e DEL BLOCCO H (AREE COMUNI): -

PIANTA scala 1:100

TAV. 9.1 PROGETTO DEL BLOCCO S (n°32 CAMERE) e DEL BLOCCO H (AREE COMUNI):

PROSPETTI E SEZIONI scala 1:100

TAV. 10 PROGETTO DELLA TIPOLOGIA "R" (Ristorante) PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE

scala 1:100 BLOCCO "E" APPROVATO

TAV. 11 AEROFOTOGRAMMETRICO CON RILIEVO TOPOGRAFICO scala 1:1000 PROFILI

LONGITUDINALI COROGRAFICI DI RILIEVO E DI PROGETTO scala 1:500  
TAV. 12 SCHEMA DELL'IMPIANTO FOGNANTE E DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE  
PUBBLICA scala 1:1000

e con le seguenti prescrizioni:

- i volumi a realizzarsi siano conformi a quelli previsti in tavola 2 (riquadro n°4);
- verifica del pagamento degli oneri per gli edifici già realizzati;
- pagamento integrale oneri di urbanizzazione secondaria e dei costi di costruzione per gli edifici a realizzarsi;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alla rete idrico - fognante pubblica allorché l'area sia servita dalla rete suddetta realizzando altresì, a proprie spese anche i necessari prolungamenti della rete idrico- fognante pubblica secondo progetti approvati dall'A.Q.P.;
- la Società proponente realizzi a proprie spese gli allacci alle reti pubbliche elettrica e telefonica realizzando altresì a proprie spese anche i necessari prolungamenti delle reti suddette secondo progetti rispettivamente approvati da ENEL e TELECOM;
- la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra le due aree a standard già cedute al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 dei 03/01/1994 e precisamente il tratto di strada fra le particelle 346 e 355 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società- proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente ceda gratuitamente il tratto di strada catastalmente privata di uso pubblico compreso fra il Fosso Santa Lucia e l'area a standard già ceduta al Comune di Ostuni con atto Notar Carrabba di Ostuni rep. 2065 dei 03/01/1994 corrispondente alla particella 346 del foglio 52; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione del tratto di strada suddetta conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente provveda a proprie spese alla sistemazione del tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 346 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da bynder e tappetino d'usura, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente ceda gratuitamente al Comune l'intera particella catastale n.376 del fg.52 nonché l'area contornata in rosso sulla tavola n° 2 - riquadro 4 - dell'estensione di circa mq.1.600 adiacenti al parcheggio esistente; sempre a proprie spese la Società proponente provveda alla sistemazione a parcheggio sia della suddetta particella n°376 ed anche della suddetta area contornata in rosso conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda recinzioni, alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione ecc;
- la Società proponente provveda a proprie spese alla migliore sistemazione del parcheggio esistente sulle particelle n° 353, 355 e 357 del foglio catastale n°52 conformemente ad apposito progetto esecutivo, redatto a cura e spese della società proponente ed approvato dall'U.T.C., che preveda alberi di alto fusto tipici della zona, sistemazione del piano carrabile con massicciata e sovrastruttura

composta da inerti calcarei stabilizzati con leganti chimici trasparenti e non bituminosi, pubblica illuminazione, idonei servizi igienici dotati di allaccio idrico e fognante all'attuale rete idrico-fognante privata esistente e poi alla rete idrico-fognante pubblica quando la stessa sarà realizzata;

- la Società proponente la Società proponente provveda a proprie spese al potenziamento della pubblica illuminazione nel tratto di strada comunale esistente compresa fra la biforcazione stradale in prossimità della particella 351 e l'area a standard già ceduta corrispondente alla particella 353 secondo le indicazioni dell'U.T.C.;

- rispetto delle prescrizioni formulate dall'Amministrazione Comunale di Ostuni con atto Sindacale prot. n°23251 del 29/11/2005 e precisamente:

- venga limitato agli attuali volumi (se autorizzati) il ricorso all'emungimento dalla falda idrica per l'approvvigionamento, incrementando il più possibile l'utilizzo delle acque di scarico dei depuratore per la irrigazione dei verde; venga integralmente conservata la macchia mediterranea presente all'interno de(l'apprezzamento e la nuova piantagione di verde avvenga con essenze locali tipiche della macchia mediterranea;

- venga costantemente programmata ed eseguita la manutenzione ordinaria della macchia mediterranea presente e di futura piantagione;

- dovranno essere valutati e razionalizzati i percorsi per l'accesso al mare allo scopo di ridurre i transiti carrai ed il calpestio della macchia;

- venga ricercata una intesa col Comune affinché nell'ambito dei servizio di igiene ambientale possa essere garantito il ritiro sia delle frazioni riciclabili dei rifiuti che quelle da smaltire;

- si dovrà privilegiare l'uso di lampade a basso consumo, con particolare riguardo alla illuminazione esterna;

- rispetto delle prescrizioni formulate dalla Regione Puglia - Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia, con determina dirigenziale regionale n°549 dei 16/12/2005, allegata in copia al presente atto sotto la lettera "C";

- la Società I.MO.SA. s.r.l. stipuli apposita Convenzione urbanistica con il Comune di Ostuni per l'impegno ad adempiere ai suddetti obblighi e prescrizioni come da schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "M".

6) 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'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4° del T.U. LL. EE. LL. approvato con D. Lgs. N. 267/2000.

Con il seguente esito della votazione, resa per alzata di mano, proclamato dal Presidente:

PRESENTI n° 28; VOTANTI n° 28; FAVOREVOLI n° 28; ASSENTI n° 3 (Minetti, Farina, Taliente)  
DELIBERA

Di rendere l'atto immediatamente esecutivo.