



UNIONE DEI COMUNI
TERRE DI ACAYA E DI ROCA

COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

AUTORITA' PROCEDENTE: COMUNE DI MELENDUGNO

**OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO
RICETTIVA (R.T.A.) IN TORRE DELL'ORSO, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE EX
ART. 8 D.P.R. 160/2010.**

COMMITTENTE: DOMINA SUD srl – p.iva 03169850751

PROGETTISTA: Arch. Enrico Ampolo – Arch. Sergio Pacella

CONSULENTE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA': Ing. Giordano Carrozzo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SUAP: dott.ssa Rossano CHIRIVI'

Nell'ambito della conferenza di servizi convocata dal Comune di Melendugno per la variante urbanistica in oggetto, la Regione Puglia, con nota prot. n. 7573 del 04/07/2013, ha chiesto di valutare all'Autorità procedente la sottoponibilità dell'intervento alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

Con nota che con nota prot. n. 14256 del 03/07/2014, il R.U.P., al fine di avviare il procedimento di cui all'art. 6.2 bis del citato Regolamento (nelle more introdotto), ha chiesto alla Società di voler integrare la documentazione tecnica con quella indicata dall'art. 8 della L.R. Puglia n. 44/2012, nonché ogni altra documentazione utile ai fini dell'instaurando procedimento, ove di interesse, oltre la verifica di compatibilità dell'intervento con il PPTR;

In data 13/12/2017, la Società istante ha prodotto il "Rapporto Preliminare di Verifica" a firma del dott. Ing. Giordano Carrozzo (assunto al prot. n. 29416);

Con nota prot. n.13437 del 07/06/2018, l'Amministrazione Procedente ha convocato per il giorno 10/07/2018 la conferenza dei servizi ai fini dello svolgimento, in seno alla stessa, del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 6.2 bis del Regolamento regionale citato, all'uopo mettendo a disposizione il progetto.

La Commissione Locale del Paesaggio integrata con esperto VAS nella seduta del 09/07/2018 ha esaminato il Progetto sia dal punto di vista paesaggistico che di Assoggettabilità a VAS ed ha espresso il seguente parere: *"Non risulta compatibile con le prescrizioni delle NTA del PPTR per le seguenti valutazioni:*

- 1) *Il progetto ricade nel BP (territori Costieri) in cui nella fattispecie non sono ammissibili interventi di nuova edificazione (ved art. 45 comma 2 NTA) Il progetto prevede nuova edificazione su tale vincolo. Si evidenzia, inoltre, che la prevista piscina non rispetta le*

indicazioni sia dimensionali che tipologiche contenute nelle Linee Guida dello scenario strategico del PPTR ;

2) Parte dell'area di progetto risulta interessata da BP (Boschi) Il progetto in esame prevede la realizzazione di "campi da tennis" su tale vincolo.

3) Parte dell'area di progetto è interessata da UCP (area di rispetto dei Boschi) Il progetto in esame prevede la realizzazione dei "campi da tennis" e "parcheggi" su tale vincolo.

Per quanto sopra esposto, la Locale Commissione per il paesaggio ritiene che parte delle strutture previste nel progetto esaminato siano in contrasto con quanto stabilito dalle NTA del PPTR. La Commissione ritiene di poter esprimere parere positivo sia per quanto riguarda la compatibilità paesaggistica che la non assoggettabilità a VAS qualora fossero eliminati i succitati motivi di contrasto alle NTA del PPTR. "

In sede di conferenza, la società proponente ha preso atto di quanto rilevato dalla Commissione Locale per il Paesaggio dichiarandolo nel relativo verbale pubblicato all'albo pretorio in data 03/09/2018 n. 1612 e si è impegnata a recepirlo nel progetto con tavole integrative di adeguamento alle prescrizioni. La Commissione dà atto che:

- alla seduta di Conferenza del 10/07/2018 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Puglia non ha partecipato per difetto di notifica della convocazione.
- è stato necessario indire una nuova Conferenza dei Servizi per riavviare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS convocando la seduta per il giorno 06/11/2018;
- nei successivi quindici giorni all'atto di indizione della procedura pubblicata all'Albo Pretorio dell'Autorità Procedente al n. 1712 del 01/10/2018 la medesima Autorità non ha trasmesso pareri e/o osservazioni pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientali invitati alla Conferenza di Servizi.

La nuova documentazione (acquisita con prot. n.19453 del 30/08/2018), adeguata alle prescrizioni della Commissione nella seduta del 09/07/2018, risulta costituita da:

- Tav. 2 bis Planimetria Generale 1/2000
- Tav. 3 bis Planimetria Generale 1/100
- Tav. 4 bis Planimetria su base catastale
- Tav. 5 bis Planimetria Generale su Ortofoto
- Tav. 6 bis Planimetria quotata con indicazione delle tipologie
- Tav. 16 bis Planimetria standards
- Tav. 17 bis Calcolo volumi e superfici
- Tav. 18 bis Piscina
- R1 bis Relazione illustrativa adeguata alle prescrizioni
- R3 bis-bis Relazione di compatibilità al PPTR adeguata alle prescrizioni
- R4 bis-bis Rapporto Preliminare di Assoggettabilità adeguata alle prescrizioni

nonché da tutti i seguenti pareri acquisiti in sede di conferenza dei Servizi:

- parere favorevole SISP del 9/1/2012;
- parere favorevole condizionato SIAN del 22/12/2011;
- parere favorevole condizionato SPESAL del 21/12/2011;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Ambiente della Provincia di Lecce del 15/12/2011;
- nulla osta del Servizio Viabilità della Provincia di Lecce del 12/12/2011;
- parere favorevole con n. 3 prescrizioni del Servizio Ambiente della Provincia di Lecce del

15/12/2011;

- parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del 22/02/2012;

- parere favorevole della Regione Puglia – Servizio Foreste del 29/02/2012;

- parere della Provincia di Lecce di compatibilità con il P.T.C.P. del 12/12/2012;

compresi i pareri delle Amministrazioni coinvolte e, in particolare, il parere reso dalla Soprintendenza con le prescrizioni ivi riportate (*“- le superfici esterne siano tinteggiate di colore bianco; - sia intensificata la presenza di verde negli spazi liberi, anche intorno la piscina; - le pavimentazioni esterne delle aree a parcheggio, siano di tipo drenante”*) riferibili alle matrici ambientali. Dall'esame della documentazione progettuale sono state tratte le risultanze appresso riportate.

L'area oggetto dell'intervento, ubicata nel territorio comunale di Melendugno – Frazione di Torre Dell'Orso, riportata presso l'ufficio del Territorio Provinciale al Foglio n°42 particelle 1476 e 1339 del Comune di Melendugno, sviluppa una superficie catastale complessiva di mq. 69.645,00.

L'area in esame ricade in zona F3 nel vigente P.R.G. del Comune di Melendugno (art. III.7.3 delle N.T.A.). L'intervento consiste nella realizzazione di una struttura ricettiva di tipo «Residenze Turistico Alberghiere» costituita da n° 12 organismi architettonici oltre la realizzazione di una struttura comune a servizio della unità abitative e dell'albergo a camere composta da n° 24 stanze, una piscina, tre campi da tennis con piccolo fabbricato di servizio, un centro commerciale-direzionale ed un centro civico, per una cubatura complessiva pari a 16.638,52 mc, con una capienza massima di 168 posti letto.

Il terreno in esame, privo di edificazione, confina a nord e ovest con la strada Provinciale via dei Platani, ad est e sud con l'edificazione della marina di Torre dell'Orso.

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

L'intervento costruttivo proposto prevede la realizzazione di strutture e servizi ricettivi, nell'area ubicata all'interno della bretella viaria che delimita l'abitato di Torre dell'Orso verso nord.

Detta area, avente una superficie catastale complessiva di mq 69.645, è individuata in Catasto al Foglio n. 42 particelle 1476 e 1339, ed è priva di alberature e vegetazione significativa. La stessa è tipizzata nel vigente P.R.G. come “Zona F3 Verde Pubblico Attrezzato”.

IL PROGETTO PROPOSTO

I contenuti della proposta, consistono nell'utilizzazione dell'area succitata a destinazione Turistica-ricettiva per la realizzazione di una struttura ricettiva di tipo “Residenze Turistico – Alberghiere”.

In particolare, come si rileva dagli elaborati progettuali l'intervento prevede:

1) realizzazione di una struttura comune a servizio delle unità ricettive, inserita nella parte centrale dell'intervento, composta da un piano terra dove sono posizionati i servizi comuni e l'accettazione e due blocchi a due piani dove sono allocate rispettivamente 12 + 12 camere matrimoniali, che sviluppa un totale di volumetria pari a 6.395,87 mc;

2) realizzazione di n. 12 residenze turistico alberghiere, disposte lungo le vie di accesso, di cui n°8 disposte su due piani, composte da n. 4 unità, con tre posti letto ognuna, e n. 4 disposte su di un piano, composte da due unità, con tre posti letto ognuna, che sviluppano complessivamente una volumetria pari a 9.517,60 mc;

3) realizzazione di n. 2 edifici: il primo, posto a ridosso struttura comune a servizio delle unità abitative con destinazione di servizio per la piscina ed i campi da tennis, per una cubatura



complessiva di 395,77 mc; il secondo posizionato nel punto di cerniera con il centro cittadino con destinazione pubblica (centro accoglienza, sede dei vigili urbani e pronto soccorso) per una cubatura complessiva prevista di 329,28 mc;

4) realizzazione di una viabilità interna al complesso turistico di tipo privato con accesso riservato ai soli fruitori, con pista ciclabile, le cui corsie stradali saranno realizzate in asfalto colorato stampato, nonché di una rete di percorsi pedonali pubblici caratterizzati da pavimentazioni in pietra ed acciottolato con fasce di verde;

5) realizzazione di parcheggi in mattonprato e percorsi di collegamento totalmente permeabili realizzati con battuto misto cava con inserti puntuali in doghe lignee;

6) Ampie sistemazioni a verde e a parco attrezzato, con la previsione di utilizzo della confinante area boscata, in proprietà dei proponenti, a fini pubblici, mediante la realizzazione di un collegamento sottostante la viabilità provinciale;

7) Realizzazione delle nuove aree di parcheggio pubblico e privato.

Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito elencate:

1) Nuova Rete Viaria di accesso al complesso alberghiero, completa di marciapiedi laterali e pista ciclabile.

2) Nuovo Parcheggio pubblico indicato sulle tavole progettuali, completo di marciapiedi, aiuole e piantumazioni a verde, della superficie di mq 3.230;

3) Rete di pubblica illuminazione da realizzarsi a partire dalla rete esistente e che si svilupperà lungo la nuova viabilità di accesso e all'interno del parcheggio pubblico;

4) Area da destinare a verde pubblico, ubicata lungo il lato est dell'intervento, con la messa a dimora di nuove piantumazioni di alto fusto in essenze mediterranee, per una superficie complessiva di circa mq 3.425;


Sulla scorta dell'analisi di coerenza del progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione, alle diverse scale territoriali, è emerso quanto di seguito.

Sotto il profilo urbanistico, le aree interessate, nella loro totale consistenza ricadono in un'area dal vigente Piano Regolatore Generale tipizza come F3 verde Pubblico Attrezzato.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie e secondarie si prevede la realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico della superficie di mq 3.230 ed un'area da destinare a verde pubblico attrezzato della superficie di mq 3.425, per un totale quindi di mq 6.655.

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLE VARIANTE

Dalla lettura del R.A.P. il territorio d'interesse della proposta di variante è morfologicamente sub pianeggiante, caratterizzato da dolce declivio verso la viabilità provinciale che costituisce una barriera fisica tra l'abitato e la campagna circostante. Il sito si colloca in zona pianeggiante ad un'altitudine di circa m. 10 s.l.m. Dal punto di vista geologico l'area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di un substrato di età pliocenica costituito da depositi di origine marina composti prevalentemente, almeno per la parte affiorante, da calcareniti a grana fine di colore giallo paglierino e, nella parte medio-inferiore della successione pliocenica, da sabbie limoso-argillose, per uno spessore ipotizzabile di circa 100 metri. Il substrato rappresenta la "formazione di Uggiano La Chiesa". Per quanto riguarda l'assetto idrografico, è rilevabile un acquifero superficiale attestato all'interno dei livelli sabbioso-calcarenitici alimentato prevalentemente dalle acque pluviali infiltratesi nel sottosuolo. Dal punto di vista geomorfologico l'area risulta stabile. L'area di intervento è inserita nel contesto urbano dell'abitato di Torre dell'Orso. Dall'osservazione delle ortofoto Sit Regione Puglia 2013 e dalla carta dell'Uso del Suolo (2011) si rileva che l'area interessata dall'ampliamento è classificata come: "seminativi semplici in aree non irrigue - codice 2111"; "aree a vegetazione sclerofilla. - codice 323"; "aree a pascolo naturale, praterie, incolti - codice 321". Per quanto riguarda l'analisi del



valore e della vulnerabilità dell'area interessata dalla variante si riporta il seguente quadro, dedotto sia da quanto contenuto nel documento di verifica che dal confronto con gli strumenti vigenti di governo del territorio e tutela ambientale e paesaggistica, nonché atti in uso presso questo ufficio.

1. In riferimento alle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica, l'area in esame: • da quanto rappresentato negli elaborati e secondo quanto riportato nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia non è compresa in aree a rischio idrogeologico e/o pericolosità idraulica.

2. In riferimento alla tutela delle acque: • rientra tra le aree interessate da contaminazione salina.

3. In riferimento ai valori naturalistici e ai sistemi di aree protette istituite ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale, e ai vincoli ed alla sensibilità ambientale delle aree in cui ricade il Piano (allegato I al Reg. Regionale n. 18/2013) l'area di intervento: • non è interessata da aree protette di tipo nazionale, regionale; • non ricade nelle zone umide individuate nella convenzione di Ramsar; • non ricade nel SIC - ZPS (il punto più prossimo dell'intervento dista 388 ml dal SIC denominato "Torre dell'Orso" (Cod. IT9150004); • non rientra tra siti UNESCO.

4. Relativamente ai valori paesaggistici e culturali: • non sono presenti beni culturali così come indicati nell'art. 10 del D.lgs. 42/2004; • non ricade in zone di interesse archeologico in particolare in aree di rilevante interesse archeologico e paesaggistico art. 142 comma 1 lett. m) del d.lgs 42/2004; • ricade tra le aree dichiarate di notevole interesse pubblico (ex art. 126 del d. lgs. 42/2004); • non rientra tra i siti potenzialmente inquinati, siti di interesse nazionale e aree soggette a piano di risanamento della qualità dell'area; • rientra parzialmente nei BP "Territori Costieri" di cui all'art. 142 comma 1 lett. a del d.lgs. 42/2004; • ricade interamente nell'UCP "Area soggetta a vincolo idrogeologico" e nel BP "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", ricade parzialmente nel BP "Boschi" e nell'UCP "Area di rispetto dei Boschi".

5. Infine, relativamente ad altre criticità ambientali presenti nell'ambito territoriale, si segnalano i seguenti aspetti. • Circa lo smaltimento dei reflui urbani, la lettura del Piano di Tutela delle Acque consente di rilevare che il Comune di Melendugno invia i propri scarichi fognari all'impianto di fitodepurazione intercomunale sito nel proprio territorio; • Dal punto di vista dello smaltimento dei rifiuti, la gestione è effettuata dal competente ARO2; • Dal punto di vista della qualità dell'aria, si segnala che, secondo il P.R.Q.A., *"nel mese di giugno 2009 in provincia di Lecce non si sono registrati significativi fenomeni di inquinamento atmosferico; le medie mensili per il PM10 per tutte le stazioni che lo rilevano sono risultate più basse di quelle registrate nel mese di maggio. Si riscontrano alcuni superamenti del Valore Limite di ozono sulla media di 8 ore"*. • In relazione all'inquinamento acustico, ad oggi, il Comune di Melendugno non è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica secondo le disposizioni della L. 447/95 e della L.R. 3/2002. • Dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico, ad oggi, il comune di Melendugno non è dotato del Piano di Zonizzazione Elettromagnetica.

VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA'

Dall'esame della nuova documentazione prodotta si evince che il progetto risulta compatibile con le prescrizioni del PPTR vigente sulla base delle seguenti considerazioni:

- 1) La proposta progettuale adeguata alle prescrizioni della Commissione non prevede nuova edificazione nel BP "Territori Costieri" coerentemente con quanto stabilito dalle NTA del PPTR;
- 2) La proposta progettuale adeguata alle prescrizioni della Commissione non prevede interventi nel BP "Boschi" coerentemente con quanto stabilito dalle NTA del PPTR.
- 3) La proposta progettuale adeguata alle prescrizioni della Commissione prevede ancora la realizzazione di campi da tennis, parcheggi e piste ciclabili nel UCP "Area di rispetto dei



boschi". Pertanto si rende necessario apportare la seguenti modifiche alla proposta progettuale:

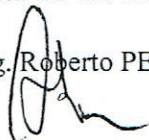
- Tutte le piste ciclabili e i tutti i parcheggi dovranno essere realizzati non in asfalto ma in materiale permeabile;
- I campi da tennis dovranno essere realizzati in terra battuta.

In riferimento alle Tipologie A/1 e A/2 si raccomanda che siano realizzate con forme planimetriche regolari e coerenti con il contesto esistente.

Per quanto su esposto si ritiene che l'intervento proposto sia non assoggettabile alle procedure di VAS e sia compatibile con quanto prescritto dalle NTA del PPTR.

Data 18 OTTOBRE 2018

Ing. Roberto PERRONE



Arch. Cosima SCHITO



Dott. Agr. Emanuele GABRIELI TOMMASI

Ing. Gianluca TOMMASI

