

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
DEL 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 – INDIZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 E SS., LEGGE 241/90 — INTEGRATA EX ART. 6.2 bis DELLA L.R. 18/2013 (PROCEDURA SEMPLIFICATA V.A.S.). Ditta: DOMINA SUD SRL*

**Ditta:** DOMINASUD SRL P.IVA 03169850751

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI  
DECISORIA DELIBERANTE**

Sede	Data	Ora inizio
COMUNE DI MELENDUGNO Via San Nicola, 6	10-07-2018	10:30

Amministrazione convocante	Data e numero nota convocazione
<i>Comune di Melendugno</i>	07-06-2018 prot. N. 13437

**PREMESSO**

- che con istanza la Soc. Domina Sud Srl, con sede in Melendugno alla via alla Via Roca, 22 (P.IVA 03169850751) in persona del legale rappresentate p. t. Geom. Antonio Macchia, assunta al prot. n. 20511 del 29/11/2011 volta al rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un struttura turistico ricettiva del tipo Residenza Turistico Alberghiera ex L.R. 11/99, in variante al PRG vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.Lgs. n. 160/2010, su un'area ubicata nella marina di Torre Dell'Orso, allibrata nel NCT al Foglio n. 42 particelle 1476 e 1339 della superficie catastale di mq. 69.645;



- che il Progetto a firma dei tecnici abilitati, architetti Enrico AMPOLO e Sergio PACELLA, è costituito dai seguenti elaborati, già trasmessi agli enti interessati per il loro esame secondo il nuovo modello procedimentale della Conferenza di servizi:

- *R1 Relazione Generale*
- *R2 Relazione socio economica*
- *R3 Relazione Paesaggistica*
- *R3 bis Relazione Paesaggistica PPTR*
- *R4 Relazione compatibilità PTCP*
- *R4 bis Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata*
- *R5 Primi adempimenti in materia di Sicurezza*
- *TAV 1 Inquadramento Urbanistico*
- *TAV 2 Planimetria Generale 1:2000*
- *TAV 3 Planimetria Generale 1:1000*
- *TAV 4 Planimetria su base Catastale*
- *TAV 5 Planimetria su ortofoto*
- *TAV 6 Planimetria con indicazioni tipologie*
- *TAV 7 Residenze turistico-alberghiere 1 piano PIANTE PROSPETTI SEZIONI*
- *TAV 8 Residenze turistico-alberghiere 2 piani PIANTE PROSPETTI SEZIONI*
- *TAV 9/A Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PIANTE*
- *TAV 9/B Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PROSPETTI E SEZIONI*
- *TAV 10 Centro direzionale-commerciale*
- *TAV 11 Centro Civico – Attrezzature e servizi Piscina*
- *TAV 12 Particolari Sezioni stradali*
- *TAV 13 Schema distributivo rete idrica*
- *TAV 14 Schema distributivo rete fognaria*
- *TAV 15 Pubblica illuminazione*
- *TAV 16 Indicazioni Standard Urbanistici*
- *TAV 17 Calcolo Volumi e superfici*
- *TAV 18 Particolari Piscina*

- che con nota prot. N. 1942 del 25/01/2012 il Comune di Melendugno ha convocato la prima seduta della Conferenza dei Servizi per la variante Urbanistica in oggetto in data 23/02/2012, nell'ambito della quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:

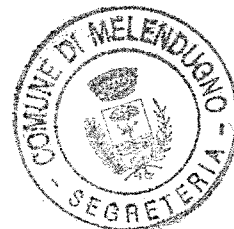
- parere favorevole SISP del 9/1/2012;
- parere favorevole condizionato SIAN del 22/12/2011;
- parere favorevole condizionato SPESAL del 21/12/2011;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Ambiente della Provincia di Lecce del 15/12/2011;
- nulla osta del Servizio Viabilità della Provincia 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 12/12/2011;
- che con nota prot. n. 1357 del 13/02/2012 la Regione Puglia rappresentava al Responsabile del SUAP alcune criticità riscontrate nel Progetto Esaminato;
- che con nota prot. N. 9324 del 08/05/2013 il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno trasmetteva alla Regione Puglia le Osservazioni alla nota prot. n. 1357 del 13/02/2012 prodotte dalla ditta proponente;
- che con nota prot. N. 9400 del 09/05/2013 ha convocato la seconda seduta della Conferenza dei Servizi per la variante Urbanistica in oggetto in data 10/07/2013;
- che le Amministrazioni coinvolte prima dell'indizione della conferenza hanno fatto pervenire note di conferma dei pareri espressi;
- che nell'ambito della Conferenza dei servizi 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.;
- 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 Regolamento regionale n. 18 del 09/10/2013 e ss.mm.ii., ha chiesto alla Società di voler integrare la documentazione tecnica con quella indicata dall'art. 8 della L.R. Puglia 44/2012, nonché ogni altra documentazione utile ai fini dell'istaurando procedimento, ove di interesse, oltre la verifica di compatibilità dell'intervento con il PPTR;
- che in data 13/12/2017 assunto al prot. N. 29416, la società istante ha prodotto il "Rapporto Preliminare di Verifica" a firma del Dott. Ing. Giordano CARROZZO;
- che con nota n. 13437 del 07/06/2018, l'Amministrazione Procedente ha convocato 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 del regolamento Regionale citato,

#### **DATO ATTO**

- Che con nota N.1078 è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune dal 07/06/2018 al 11/07/2018 avviso di avvio di procedimento di assoggettabilità a V.A.S. semplificata;
- Che nei successivi quindici giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso non sono pervenute osservazioni;
- Che sono stati invitati alla seduta decisoria deliberante i seguenti Enti, rappresentati dai soggetti a fianco indicati:



Enti ed Amministrazioni invitati	Cognome e nome	Qualifica	Delega	NOTE
<b>REGIONE PUGLIA</b>  SERVIZIO URBANISTICA DI LECCE  SERVIZIO FORESTE DI LECCE  SERVIZIO GENIO CIVILE DI LECCE				ASSENTE
<b>PROVINCIA DI LECCE</b>  SERVIZIO AMBIENTE  SERVIZIO STRADE				ASSENTE
<b>SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DELLA PUGLIA</b>				ASSENTE
<b>COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO</b>				ASSENTE
<b>A.S.L. LECCE</b>				ASSENTE
<b>COMUNE DI MELENDUGNO</b>		R.U.P.  Vice-Sindaco		PRESENTE



AUTORITA' IDRICA PUGLIESE				ASSENTE
ARPA PUGLIA DAP LECCE				ASSENTE
AUTORITA' DI BACINO DELLA PUGLIA				ASSENTE
UNIONE DEI COMUNI DI ACAYA E DI ROCA				

### CONSTATATO

- La nota ASL Lecce pervenuta per PEC in data odierna (**allegato A**)
- La nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pervenuta per PEC in data odierna (**allegato B**)
- Che la Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici della Puglia non ha ricevuto l'invito per la partecipazione alla presente seduta per errato indirizzo di PEC
- l'assenza degli altri Enti come sopra indicati;

la presenza altresì dei:

- Comune di Melendugno: *Vice-Sindaco Dott. Simone DIMA*
- U.T.C. di Melendugno: *Arch. Salvatore PETRACHI*
- Richiedente: *Geom. Antonio MACCHIA, rappresentate legale di DOMINASUD srl;*

### VERIFICATI

- i requisiti di legittimazione dei soggetti partecipanti;
- la regolarità delle convocazioni salvo per la Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici della Puglia ;



## NOMINATI

PRESIDENTE DELLA RIUNIONE Dott.ssa Rossana CHIRIVI' Responsabile S.U.A.P. del Comune di Melendugno;  
SEGRETARIO VERBALIZZANTE, Arch. Antonio MONTEDURO Tecnico Istruttore dell'UTC del Comune di Melendugno;

### PER QUANTO SOPRA ESPRESSO

Il Presidente dichiara aperta la seduta, preliminarmente rappresenta che in data 09/07/2018 la locale commissione per il paesaggio-Integrata con esperto VAS ha esaminato il Progetto sia dal punto di vista Paesaggistico che di Assoggettabilità a VAS (**Allegato C**) ha riscontrato che *"Non risulta compatibile con le prescrizioni delle NTA del PPTR per le seguenti valutazioni:*

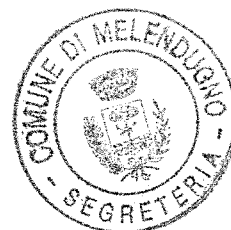
- 1) *Il progetto ricade nel BP (territori Costieri) in cui nella fattispecie non sono ammissibili interventi di nuova edificazione (ved art. 45 comma 2 NTA ) Il progetto prevede nuova edificazione su tale vincolo. Si evidenzia, inoltre, che la prevista piscina non rispetta le indicazioni sia dimensionali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

ed invita i partecipanti all'espressione delle determinazioni di rispettiva competenza che si riassumono come di seguito:

- **DOMINASUD srl:** il Rappresentante della società, prende atto di quanto rilevato dalla Commissione Locale per il Paesaggio per quanto riguarda i punti 1 e 2 del parere e si impegna a recepirli in una tavola integrativa di adeguamento alle prescrizioni. Per quanto riguarda il punto 3 fa notare che l'art. 63 comma 3 punto b4) delle NTA del PPTR definisce **ammissibili** la *"realizzazione di piccole strutture facilmente rimovibili per attività connesse al tempo libero, realizzate con materiali ecompatibili, che non compromettono i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedano idonee opere di mitigazione degli impatti."* Allo stesso modo il comma 4 dello stesso articolo al punto c5) nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica prevede la possibilità di *"realizzare percorsi di viabilità dolce e spazi di sosta senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio"* Alla luce di quanto esposto puntualizza che:

- I campi da tennis saranno realizzati in terra battuta perimetrati da alberature di essenze autoctone ed aree a verde finalizzate a mitigare l'impatto,



- Per l'area a parcheggio saranno utilizzati materiali che non impermeabilizzano il suolo per cui sarà utilizzato il "mattonprato" posato a secco su letto di sabbia di cava. In questo modo, con la presenza di elementi verdi e la perimetrazione dell'area con alberature di essenze autoctone verrà limitato l'inquinamento visivo determinato dalla presenza di auto.
- **COMUNE DI MELENDUGNO:** Il Vice-Sindaco Dott. Simone DIMA, esprime parere favorevole al progetto, per quanto di competenza, evidenziando che gli interventi volti a diversificare l'offerta turistica secondo gli attuali standard di edilizia sostenibile e compatibilità paesaggistico-ambientale pervisti dagli strumenti sovraordinati di pianificazione, rappresenta uno degli obiettivi dell'Amministrazione comunale volto alla promozione del territorio e del turismo di qualità. L'intervento in questione comporta altresì l'urbanizzazione primaria di particolare importanza (pubblica illuminazione e acqua potabile);
- **COMUNE DI MELENDUGNO:** il Responsabile dell'U.T.C., da atto dei pareri resi in sede di indizione Conferenza dei Servizi;

### **TUTTO CIÒ ESPOSTO E CONSIDERATO IN PREMESSA**

Il Presidente:

- esauriti gli adempimenti di rito,
  - acquisiti i pareri e le dichiarazioni di cui sopra
  - visti gli atti menzionati, nonché i pareri e gli atti allegati,
- dichiara terminati i lavori della Conferenza di Servizi;

### **PRENDE ATTO:**

- *della disponibilità manifestata dalla Società proponente a produrre l'adeguamento del progetto ai rilievi resi dalla Commissione Locale per il Paesaggio-Integrata ;*
- *del mancato avvio della procedura di VAS per difetto di notifica alla Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici della Puglia;*

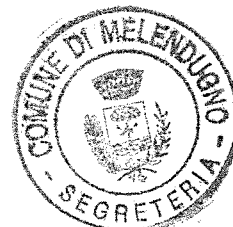
### **CONCEDE**

Alla Soc. DOMINASUD srl termine massimo per il giorno 31 Agosto 2018, per la consegna degli Elaborati Adeguati alle Indicazioni della Commissione Paesaggio-Integrata con esperto VAS.

### **DISPONE**

1. il riavvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS successivamente alla produzione degli elaborati e relazioni adeguati;
2. di dare pubblicità dell'esito della Conferenza dei Servizi mediante avviso da effettuarsi all'albo Pretorio del Comune;
3. la trasmissione del presente provvedimento a tutti gli enti interessati al procedimento, intervenuti e non alla conferenza.

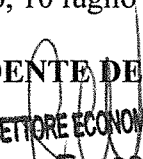
Alle ore 11,30 si procede allo scioglimento della seduta.



Letto, confermato e sottoscritto.

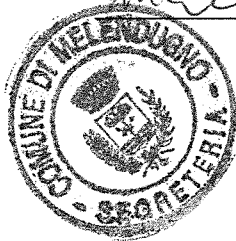
Melendugno, 10 luglio 2018

**IL PRESIDENTE DELLA RIUNIONE**

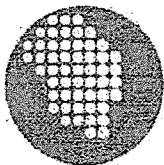
  
RESP. SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO  
Dott.ssa Rossana Chirivi

**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**









**ASL LECCE**

SERVIZIO SANITARIO DELLA PUGLIA

Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
Viale Don Minzoni 8 - 73100 Lecce  
tel. e fax 0832.215578  
e-mail: sisp@asl.le.it

ALLEGATO A

Prot. N° 100564  
DEL 10/07/2018

Lecce 10.07.2018

**Al Responsabile del Procedimento  
S.U.A.P.  
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  
Indizione Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14 e ss. L. 241/90 integrata ex art. 6.2 bis della L. 18/2013 – Procedura semplificata V.A.S.  
Ditta: DOMINA SUD s.r.l.**

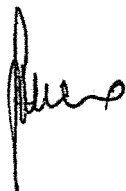
In riferimento alla procedura in oggetto specificata

- **Esaminata** la documentazione visionata sul link indicato ed in particolare il Rapporto Preliminare Ambientale;
- **Considerato** che l'opera proposta attiene alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva composta da un'offerta alberghiera per n. 48 posti letto ed un'offerta residenziale per 180 posti letto, oltre ad impianti e servizi sportivi nonché commerciali/direzionali;
- **Visto** che compito di questa Azienda, convocata quale Ente con competenze ambientali, risulta avere funzione di supporto alle Autorità competenti al fine di integrare gli aspetti di tutela della salute negli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio;
- **Osservato** che nel citato Rapporto Preliminare Ambientale non sono presenti elementi, dati ed informazioni che inquadrino in maniera esaustiva l'aspetto di salute pubblica;

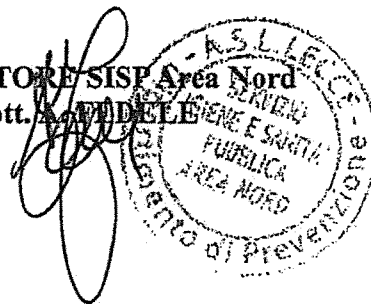
- **Visto** che l'area interessata dalla proposta progettuale, con superficie pari a 66.426 mq., è tipizzata dal PRG vigente come zona "verde pubblico attrezzato" la cui edificazione potrebbe costituire un determinante di salute per la popolazione;

- **Considerato** che il territorio interessato è soggetto a forte pressione antropica per la presenza varie strutture a carattere ricettivo e che quindi sarebbe preferibile non gravare il sistema ambientale costiero al fine di tutelare lo stato di benessere della popolazione e garantire una migliore qualità delle attività turistico-balneari;

- **Tutto ciò premesso** questo Servizio ritiene che l'intervento proposto debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.



II DIRETTORE SISP Area Nord  
Dott. A. FIDELE





MINISTERO DELL'INTERNO  
Dipartimento dei Vigili del Fuoco  
del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile  
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Lecce

Ufficio Prevenzione

ALLEGATO B

Prot. n°

/ Allegati: .....

LECCE, .....

Al SUAP del Comune di  
MSELENDUGNO

**OGGETTO:** Pratica n° 35520. – Progetto per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in Torre dell'Orso.  
Ditta: Domina Sud S.r.l.  
Riscontro nota.

In relazione alla Vs. nota prot. gen. 13437 del del 07/06/2018, pervenuta nella stessa data e assunta al prot. 10482, con riferimento alla richiesta di partecipazione di questo Comando alla Conferenza di Servizi in oggetto, si comunica che qualora siano previste attività ricadenti tra quelle soggette ai controlli di prevenzione incendi ricomprese nell'allegato 1 al D.P.R. 151/11 le stesse dovranno seguire gli iter autorizzativi previsti dal succitato decreto.

Pertanto, per quanto sopra questo Comando non parteciperà alla Conferenza di Servizi del 10/07/2018.

Ad ogni buon fine si rammenta che gli *alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 25 posti-letto* rientrano al punto 66 dell'allegato 1 al citato D.P.R. 151/11.

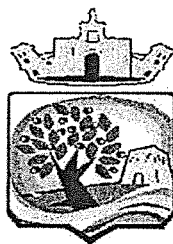
Quanto sopra si comunica in adempimento dell'art. 8 della Legge 07/08/1990 n° 241 e del comma 4 dell'art. 3 del D.M. 20/02/1993 n° 284.

Il Funzionario Istruttore  
SDACE Cesare CONTE

dmm



Il Comandante Provinciale  
Dott. Ing. Giuseppe BENNARDO



ALLEGATO C

UNIONE DEI COMUNI  
TERRE DI ACAYA E DI ROCA

COMUNE DI MELENDUGNO

COMUNE DI CASTRI DI LECCE

COMUNE DI VERNOLE

COMUNE DI CAPRARICA DI LECCE

### 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 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 Regolamento Regionale n. 18 del 9/10/2013 e ss.mm.ii., 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 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 la seguente documentazione:

1) elaborati tecnici di progetto agli atti della Conferenza di Servizi

- R1 Relazione Generale
- R2 Relazione socio economica
- R3 Relazione Paesaggistica
- R3 bis Relazione Paesaggistica PPTR
- R4 Relazione compatibilità PTCP
- R4 bis Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata
- R5 Primi adempimenti in materia di Sicurezza
- TAV 1 Inquadramento Urbanistico
- TAV 2 Planimetria Generale 1:2000
- TAV 3 Planimetria Generale 1:1000
- TAV 4 Planimetria su base Catastale
- TAV 5 Planimetria su ortofoto

- TAV 6 Planimetria con indicazioni tipologie
- TAV 7 Residenze turistico-alberghiere 1 piano PIANTE PROSPETTI SEZIONI
- TAV 8 Residenze turistico-alberghiere 2 piani PIANTE PROSPETTI SEZIONI
- TAV 9/A Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PIANTE
- TAV 9/B Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PROSPETTI E SEZIONI
- TAV 10 Centro direzionale-commerciale
- TAV 11 Centro Civico – Attrezzature e servizi Piscina
- TAV 12 Particolari Sezioni stradali
- TAV 13 Schema distributivo rete idrica
- TAV 14 Schema distributivo rete fognaria
- TAV 15 Pubblica illuminazione
- TAV 16 Indicazioni Standard Urbanistici
- TAV 17 Calcolo Volumi e superfici
- TAV 18 Particolari Piscina

**2) elaborati del procedimento ambientale**

- R4 Bis Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del professionista che ha predisposto il Rapporto Preliminare;

**3) pareri acquisiti in sede di Conferenza di 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.

Con delibera n. 4 del 24/02/2017, la Giunta dell'Unione dei Comuni di Terre di Acaya e di Roca ha preso atto delle competenze delegate ex lege (art. 4 della L.R. Puglia n. 44/2009);

Con determinazione del Responsabile dell'UTC dell'Unione dei Comuni Terre di Acaya e di Roca n. 12 del 09/02/2017, la Commissione Locale per il Paesaggio è stata integrata con la nomina del componente esperto in materia ambientale per i procedimenti di VIA-VAS di competenza dell'Unione dei Comuni;

In relazione al progetto in esame, in data 22/02/2012, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Lecce ha espresso parere di compatibilità sotto il profilo paesaggistico.

La Commissione da atto che l'atto di indizione della presente procedura è stato pubblicato all'Albo Pretorio dell'Autorità Procedente al n. 1078 dal 07/06/2018 all'11/07/2018 e che la medesima Autorità non ha trasmesso pareri e/o osservazioni da parte dei soggetti competenti in materia ambientali invitati alla Conferenza di Servizi.

Dall'esame della documentazione ricevuta ivi inclusi i pareri delle Amministrazioni coinvolte ed, 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, 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 mq. 69.645.

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° 22 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 23.566,60 mc, con una capienza massima di 228 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.

Dagli elaborati progettuale risulta che il complesso alberghiero progettato realizza un volume di circa mc 23.566,60.

#### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PRG

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. 22 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. 14 disposte su di un piano, composte da due unità, con tre posti letto ognuna, che sviluppano complessivamente una volumetria pari a 14.691mc;*

*3) realizzazione di n. 3 edifici: il primo, posto nella parte centrale, con destinazione commerciale - direzionale che sviluppa una cubatura di 1.754,00 mc.; il secondo 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 terzo 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 matton-prato 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 proposto non prevede la realizzazione di particolari strutture di contorno ed arredo da porre a servizio dell'insediamento ricettivo.

Saranno realizzate le 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"

3/5

L'intervento realizzerà complessivamente un volume pari a circa mc 23.566,52, per un indice di fabbricabilità territoriale di 0.33 mc/mq. L'intervento prevede la cessione in favore del Comune di un fabbricato con un lotto di mq 444 (Fabbricato 102,90 mq - Parcheggio 269 mq).

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 AL PRG

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 geo-morfologico 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. 136 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 nel BP "Territori Costieri" di cui all'art. 142 comma 1 lett. a del dlgs n. 42/2004; • ricade interamente nell'UCP "Area soggetta a vincolo idrogeologico" e nel BP "Immobili e 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' AL PPTR

Dall'esame della documentazione proposta, si evince che il progetto non risulta compatibile con le prescrizioni previste dalle NTA del PPTR, così come pubblicato nel B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 sulla base delle seguenti valutazioni.

- 1) Il progetto ricade nel BP “Territori Costieri” in cui nella fattispecie non sono ammissibili interventi di nuova edificazione (vd. 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 di “campi da tennis” e “parcheggi” su tale vincolo.

Per quanto suesposto, la Commissione Locale Paesaggio ritiene che parte delle strutture previste in progetto esaminato sia 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.

Data 9 luglio 2018

Ing. Roberto PERRONE

Arch. Cosima SCHITO

Dott. Agr. Emanuele GABRIELI TOMMASI

Ing. Gianluca TOMMASI