

Oggetto: Progetto di Riqualificazione naturalistica di alcune aree del Borgo di Sant'Andrea . Approvazione progetto definitivo ai soli fini urbanistici, adozione di variante urbanistica , apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 9, 10 e 19, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001 e ss. mm.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 dell'11.04.2019 avente ad oggetto "Progetto di Riqualificazione naturalistica di alcune aree del Borgo di Sant'Andrea. Approvazione progetto definitivo. Importo € 152.000,00";

DATO ATTO che:

- il suddetto progetto non è conforme allo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Melendugno (P.R.G.) in quanto interessa anche aree che sono tipizzate zona E3 "agricola con edilizia impropria";
- che la realizzazione dell'intervento comporta l'espropriazione di circa mq 1.603,00 di suolo;

CONSIDERATO che, al fine di rendere l'opera conforme alle previsioni urbanistiche si rende necessaria un'apposita variante al Piano Regolare Generale del Comune di Melendugno, ai sensi dell'art.12 della L.R. n. 3/2005 e dell'art. 16 della L.R. n. 13/2001 (come modificati dall'art. 6 della L.R. n. 19/19.07.2013), che comporterà altresì la contestuale apposizione del relativo vincolo preordinato all'esproprio (sulle aree interessate) ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 12 della L.R. n. 3/2005 ed agli artt. 10,11 e 19 del DPR 327/2001;

CONSIDERATO:

- altresì che la proposta di variante è finalizzata all'inquadramento della nuova infrastruttura di pubblico interesse ed essa costituisce modifica di destinazione urbanistica ad alcune delle particelle interessate da una riqualificazione naturalistica nel borgo di Sant'Andrea;
- che l'intervento proposto tende a migliorare la vivibilità ed il decoro del centro della località marina di Torre S. Andrea, con una decisa attenzione alle risorse naturali e attrattive del territorio;
- che pertanto le motivazioni che esplicitano la pubblica utilità dell'opera attengono essenzialmente ad una riqualificazione urbana della zona adiacente alla piazzetta del borgo di Torre S. Andrea mirata ad una completa pedonalizzazione della stessa, con piantumazione di nuove essenze arboree e sistemazione di aree oggi degradate, nella logica della sostenibilità ambientale e del rispetto del contesto architettonico dei luoghi;
- che il piano particellare e le valutazioni circa il valore dei beni da espropriare sono puntualmente ed in maniera esaustiva determinati nel progetto citato;

DATO ATTO che:

- quanto su descritto è ampiamente rappresentato negli elaborati scritto-grafici costituenti il progetto definitivo sopra menzionato;
- detto progetto è stato sottoposto alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio, che ha espresso il proprio parere favorevole, giusto verbale del 31.10.2018;
- la Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto ha espresso il proprio parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004-D.M. 01/12/1970, giusta nota prot. n. 21807 del 16.11.2018, rilevando espressamente che le opere previste nel progetto in argomento sono compatibili con i valori del contesto paesaggistico interessato;
- il Progetto di cui trattasi non è soggetto alle procedure di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012, ai sensi dell'art. 7, comma 7.2, lettera a) del regolamento regionale n. 18/2013, come da attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del 26.09.2018, in quanto gli interventi previsti non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;

ACCERTATO che è stata data comunicazione di avvio del procedimento espropriativo, come prescritto dalle vigenti norme in materia (combinato disposto di cui agli articoli 11 – comma 2 – e 16 – comma 4 – del DPR 327/2001), con note in atti ai nn. 10028, 10030, 10032, 10033, 10036, 10037, 10040, 10043 e 10045 di protocollo del 18.04.2019, trasmessa con Raccomandata A.R. ai soggetti interessati alla procedura espropriativa;

**PRESO ATTO:**

- della nota prot. n. 12390 del 21.05.2019 con la quale uno dei proprietari interessati al procedimento espropriativo ha trasmesso le proprie osservazioni, alle quali il Responsabile Unico del Procedimento Arch. Salvatore Petrachi ha risposto con nota prot. n. 13997 del 11.06.2019;
- della nota in atti prot. n. 14110 del 12.06.2019 con la quale un altro dei soggetti interessati all'esproprio dichiara di accettare l'indennità prevista;
- della successiva nota prot. n. 17500 del 25.07.2019 di precisazione alle controdeduzioni prodotte dal Comune di Melendugno con la succitata nota prot. n. 13997/2019;

**VISTO** il progetto definitivo adeguato alle prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza di Lecce prot. 0022536/2018, redatto dai tecnici incaricati Arch. RUSSO Tommaso e Geom. MASTROGIOVANNI, che prevede la realizzazione dell'intervento in Torre Saracena, composto dai seguenti elaborati di progetto:

Allegato 01 – Relazione tecnica generale e Quadro Economico

Allegato 02 – Inquadramento urbanistico e Territoriale

Allegato 03 – Planimetria stato dei Luoghi

Allegato 03a – Profilo stato dei Luoghi

Allegato 04 – Planimetria Generale di Progetto

Allegato 04a – Stralcio parco di Progetto

Allegato 05 – Area di intervento su stralcio catastale

Allegato 05° – Relazione di Esproprio

Allegato 06 – Computo metrico estimativo dei lavori

Allegato C – Elenco Prezzi dei lavori

Allegato D – Computo metrico estimativo delle forniture

Allegato E – Elenco Prezzi delle forniture

**CONSIDERATO** che è stata predisposta la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla proposta di variante urbanistica semplificata;

**CONSIDERATO** che la Commissione Consiliare, riunitasi in data 29.5.2019, ha visionato il progetto di riqualificazione naturalistica;

**DATO ATTO** che sull'area oggetto dell'intervento si deve apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m. e i.;

**VISTA** la D.C.C. n. 11 del 10.04.2019 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) – Periodo 2019-2021 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la D.C.C. n. 12 del 10.04.2019 con la quale è stato approvato il Piano Triennale delle OO.PP 2019/2021 e ss.mm.ii., che prevede, tra gli altri, la realizzazione dell'intervento in oggetto;

**VISTA** l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 D. Lgs. 08.11.1990, n. 374. n. 2019-123 rilasciata dall'Agenzia delle Dogane, in atti prot. n. 24190 del 25.10.2019;

**VISTA** l'autorizzazione ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione acquisita con prot. Num. 26273 del 14.11.2019, rilasciata dalla Capitaneria di Porto di Gallipoli;

**VISTO** il D. Lgs 50/2016;

**VISTE** le Leggi Regionali n. 3/2005 e n. 13/2001 ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che sono stati acquisiti sulla presente deliberazione i pareri (ognuno per quanto di rispettiva competenza) del Servizio Tecnico e Finanziario ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;

Con voti: .....

#### DELIBERA

1. Di approvare, ai soli fini urbanistici, il progetto definitivo dell'opera pubblica denominata "*Progetto di Riqualificazione naturalistica di alcune aree del Borgo di Sant'Andrea*" agli atti del Servizio Tecnico - Ufficio LLPP. per un importo complessivo di € 152.000,00 di cui € 77.000,00 per lavori .
2. Di dare atto che l'approvazione del suddetto progetto definitivo ai soli fini urbanistici costituisce adozione di variante al vigente Strumento Urbanistico Generale del Comune di Melendugno ed ha pertanto avviato il procedimento di variante semplificata di cui all'articolo 12 della Legge Regionale 22 febbraio 2005 n.3 e art. 16 della L.R. 13/2001.
3. Di dare atto che le aree interessate dall'intervento di cui in oggetto saranno sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera in oggetto, una resa efficace la variante in oggetto.
4. Di dare atto che la copertura finanziaria dell'intervento è garantito da somme di bilancio comunale al capitolo 2629.1 bilancio 2019.
6. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs n. 33/2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato prima della data odierna, sul sito istituzionale, alla sezione "Amministrazione Trasparente"- sottosezione "Pianificazione e governo del Territorio";
7. Di dare altresì atto che, la presente deliberazione, una volta adottata dal Consiglio Comunale, sarà depositata presso la Segreteria Comunale per quindici giorni consecutivi (ai sensi dell'art. 12, comma 3 della LR n. 3/2005 e dell'art. 16, comma 4, della LR n. 13/2001), affinché chiunque possa presentare proprie osservazioni ai sensi dell'art. 9 della L. 241/1990;
8. Di dare altresì atto che, ai sensi delle precitate norme regionali, la delibera con cui il Consiglio Comunale, tenuto conto delle eventuali osservazioni nel frattempo presentate, si pronuncerà definitivamente, determina variante urbanistica senza necessità di controllo regionale.
9. Di dare atto che la presente deliberazione ha riportato i pareri ognuno per quanto di rispettiva competenza;
10. Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Petrachi Salvatore tutti gli adempimenti connessi e conseguenti all'approvazione del presente provvedimento e demandati per legge alla competenza dirigenziale;

con voto...

#### DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.



**CITTA' DI MELENDUGNO**  
**( PROVINCIA DI LECCE )**

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE NATURALISTICA  
DI ALCUNE AREE DEL  
BORGHI DI TORRE SANT'ANDREA**

PROGETTO DEFINITIVO  
ADEGUAMENTO PARERE SOPRINTENDENZA LECCE  
DEL 26/11/2018, PROT. 00225306

(ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. - D.M. 01/12/1970)

<b>ELABORATO</b>	Oggetto:  RELAZIONE TECNICA GENERALE E QUADRO ECONOMICO	Tav. n°:  <b>01-rev</b>
		Data: febbraio 2019
<b>PROGETTISTI</b>	<i>U.T.C. di Melendugno</i> <i>Arch. Salvatore PETRACHI</i>  <i>I Tecnici:</i> <i>Arch. RUSSO Tommaso</i>  <i>Geom. MASTROGIOVANNI Giovanni</i>	

## 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Melendugno intende procedere alla riqualificazione dell'area del porticciolo in Torre Sant'Andrea di Melendugno (Le), l'intervento rientra nelle programmatiche di bilancio dell'Amministrazione approvate con D.C.C. 30/2017 per la valorizzazione dei paesaggi costieri.

- con Determina dell'Ufficio Tecnico n. 123 del 13.03.2018 si è affidato l'incarico, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, ai sottoscritti tecnici, Arch. Russo Tommaso e Geom. Mastrogiovanni Giovanni costituiti in raggruppamento temporaneo;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 52 del 19.03.2018 è stato approvato lo studio di fattibilità inerente il progetto di riqualificazione naturalistica di alcune aree del borgo di Torre Sant'Andrea;
- successivamente si è ritenuto opportuno intervenire sulle aree adiacenti il porticciolo e stralciare la parte riguardante i percorsi posti ad ovest dell'intervento per un importo complessivo di progetto pari ad € 152.000/00 (euro Centocinquantaduemila/00);
- che per il "Progetto di riqualificazione naturalistica di alcune aree del Borgo di Torre Sant'Andrea", sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, di cui alla Legge Regionale n. 44/2012, ai sensi dell'art. 7, comma 7.2, lettera a) del regolamento Regionale 18/2013, giusta relazione del 26.09.2018;
- che in data 31/10/2018 la Commissione Locale per il Paesaggio dell'Unione dei Comuni Terre di Acaya e di Roca ha espresso parere favorevole per il suddetto progetto;
- che in data 16/11/2018 con prot. n. 21807 la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Lecce ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. - D.M. 01/12/1970.

## 2. STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto d'intervento è tipizzata dal P.R.G. vigente zona E3 "agricola con edilizia impropria"; le aree in questione mantengono prevalentemente il carattere agricolo originario, alterato dall'inserimento di materiali impropri sia nelle recinzioni che nei fabbricati.

Il parco ricade in un'area abbandonata caratterizzata da vegetazione spontanea e alberature in totale stato di degrado, prospiciente ad est con la piazzetta esistente, a nord con un gruppo di grotte rupestri, a sud con il percorso esistente ed a ovest con proprietà private delimitate da recinzioni in parte in muratura e in parte in rete metallica.

I viali ricadono in percorsi già definiti privatamente, con larghezza media che varia dai 3,00 ai 4,00 m; trattasi di percorsi prevalentemente sterrati, solo in alcuni tratti sono pavimentati con massetti in conglomerato cementizio eseguiti dagli stessi proprietari e delimitati da recinzioni in muratura di diversa tipologia.

### 3. ESPROPRI

La realizzazione dell'opera comporta l'espropriazione di circa **mq 1.603,00** di suolo.

Nel determinare l'indennità provvisoria si è tenuto conto di indagini esperite, di analisi, considerazioni e dei valori differenti in relazione alla destinazione riportata nel P.R.G., pertanto, si ritiene di stabilire alle superfici ricadenti in **Zona E3 – Agricola con edilizia impropria un valore pari ad €/mq. 30,00;**

Sulla base di tali valutazioni è possibile calcolare le indennità provvisorie di esproprio come segue:

Foglio	Particella	Ditta proprietaria	Destinazione Urbanistica PRG	Superficie da Indennizzare mq.	Valore unitario €/mq	Indennità €
65	138	Macchia Francesco	Zona E3	347,00	30,00	10.410,00
65	127	Guidato Giovanni (1/4) Guidato Lucio (2/4) Guidato Luigi (1/4)	Zona E3	448,00	30,00	13.440,00
65	145	Marsella Donato Marsella Pasquale	Zona E3	291,00	30,00	8.730,00
65	146	Conoci Maria Antonia	Zona E3	332,00	30,00	9.960,00
65	139	Cuna Omar	Zona E3	76,00	30,00	2.280,00
65	126	Rizzo Francesco Leonardo	Zona E3	109,00	30,00	3.270,00

Dal calcolo sopra riportato per la realizzazione dell'intervento si evince che la somma complessiva per le espropriazioni in fase di redazione del progetto è pari ad **€ 48.090,00** per indennità.

### 4. PROGETTO

Il Comune di Melendugno ritiene di dover intervenire nelle aree adiacenti le grotte rupestri prospicienti la piazzetta di Sant'Andrea, in quanto intende sostenere ed incentivare

sulla costa interventi innovativi che abbiano la capacità di promuovere ed aumentare l'appeal turistico attraverso il miglioramento della qualità urbana e ambientale ed allo stesso tempo allungare la stagione turistica migliorando le capacità ricettive del territorio.

Muovendosi in questa direzione, il progetto si pone l'obiettivo di migliorare e sviluppare le potenzialità offerte dal territorio attraverso la riqualificazione naturalistica del "fronte mare" e dei percorsi di Sant'Andrea ed allo stesso tempo garantire servizi sia alle tante famiglie con bambini che ai giovani frequentatori dei locali commerciali adiacenti.

S'intende realizzare un'area attrezzata a parco giochi per i bambini ed una con servizi di pertinenza turistica; recuperare il primo tratto del percorso adiacente all'area d'intervento, che dal mare si dirama verso ovest, mediante pavimentazione drenante.

La proposta progettuale tiene conto delle specifiche condizioni espresse dal sopraindicato parere della Soprintendenza di Lecce di seguito riportate:

- 1) dovranno essere sottoposti autorizzazione della scrivente eventuali attrezzature impiantistiche di illuminazione pubblica o similari;*
- 2) le ringhiere metalliche siano del tipo semplificato a bacchette verticali, prive di regolazioni grafiche o simili;*
- 3) i muri di delimitazione e contenimento siano intonacati con prodotti a base di calce idraulica naturale, tinteggiati di colore chiaro tendente al bianco o al giallo e rifiniti superiormente da elementi di pietra locali;*
- 4) le previste sedute siano di pietra locale e dal disegno semplificato;*
- 5) siano salvaguardate le eventuali alberature di pregio esistenti, da conservare in sito ovvero ricollocate nell'area attrezzata;*
- 6) tutte le pavimentazioni siano della medesima tipologia autobloccante e drenante, eventualmente da differenziare per colore o pezzatura al fine di segnare le diverse aree di progetto;*
- 7) la prevista pavimentazione sia posata solo a seguito di positiva valutazione sul posto da parte della Scrivente, di idonea campionatura per una superficie congrua;*
- 8) il vialetto pedonale delimitato dalla staccionata di legno sia realizzato con curve attenuate e con raccordi alle pavimentazioni adiacenti da definire con continuità di disegno e planimetria;*
- 9) il fabbricato dell'area servizi sia realizzato di legno, preferibilmente di colore bianco e sottoposto a preventiva valutazione da parte della Scrivente.*

## 5. OPERE DA ESEGUIRE

Viste le esigenze, le aree di intervento, gli importi delle opere previste nel presente progetto, lo studio dell'intera area ed i suggerimenti dati dall'Amministrazione Comunale, si è proceduto all'elaborazione grafica ed alla contabilizzazione definitiva delle opere da eseguire.

### LAVORAZIONI PREVISTE DA PROGETTO:

- rimozione dei muri di delimitazione delle proprietà presenti nell'area oggetto d'intervento;
- realizzazione del percorso, delle scale e della piazzetta adibita a servizi in masselli autobloccanti drenanti;
- realizzazione della muratura di contenimento;
- livellamento e modellazione del terreno adibito ad aree a verde;
- impianto d'irrigazione;
- impianto di pubblica illuminazione;
- realizzazione di seduta vista panoramica;
- integrazione con piante ornamentali di essenze mediterranee.
- rimozioni di pavimentazione esistente.

Tenuto conto del contesto antropico dell'area e della sua posizione panoramica l'intervento non altera l'ecosistema esistente, ma si propone tra gli obiettivi la tutela del paesaggio e d'integrare il progetto con il contesto e le tecniche tradizionali mediante la scelta di materiali e colori in armonia con il paesaggio circostante.



## 6. QUADRO ECONOMICO

Dall'analisi dettagliata dei costi di realizzazione del suddetto intervento, computati con l'utilizzo del listino prezzi per le O.O.P. per l'anno 2017 (approvato con D.G.R. n.905 del 07.06.2017), viene stabilito un importo complessivo di progetto per **€ 152.000/00 (euro Centocinquantaduemila/00)**, suddiviso secondo le voci e gli importi riportati nel presente quadro economico dell'opera.

A	LAVORI A BASE D'ASTA	€	75.000,00	
B	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	2.000,00	
Sommano ( A ) + ( B ) =				€ 77.000,00
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1.	Indennità di esproprio, danni soprassuolo ed oneri afferenti	€	48.090,00	
2.	Iva 10% su A + B	€	7.750,00	
3.	Spese generali e tecniche	€	14.600,00	
	<small>(Progettazione, direzione lavori, contabilità, sicurezza, studio di fattibilità ambientale VAS e studio archeologico)</small>			
4.	CNPAIA e CIPAG - 4% su C.3	€	280,00	
5.	INPS 4% + 4% CNPAI spese tecniche architetto	€	560,00	480,00
5.	Iva 22% su spese tecniche archeologo	€	132,00	
6.	Somme art. 92 D. Lgs. 163/06	€	1.550,00	
7.	Imprevisti e arrotondamenti	€	2.038,00	
Sommano (C)				€ 75.000,00
<b><u>IMPORTO TOTALE</u></b>				<b><u>€ 152.000,00</u></b>

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle tavole di progetto.

Melendugno, lì febbraio 2019.

U.T.C. di Melendugno  
Arch. Petrachi Salvatore  
Arch. Russo Tommaso  
Geom. Mastrogiovanni Giovanni





**CITTA' DI MELENDUGNO**  
( PROVINCIA DI LECCE )

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE NATURALISTICA  
DI ALCUNE AREE DEL  
BORGO DI TORRE SANT'ANDREA**

PROGETTO DEFINITIVO  
ADEGUAMENTO PARERE SOPRINTENDENZA LECCE  
DEL 26/11/2018, PROT. 00225306  
(ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. - D.M. 01/12/1970)

ELABORATO	Oggetto:	Tav. n°:
	PLANIMETRIA DI PROGETTO	<b>04a-rev</b>
		Data: settembre 2018

PROGETTISTI	U.T.C. di Melendugno
	Arch. Salvatore PETRACHI
	I Tecnici: Arch. RUSSO Tommaso Geom. MASTROGIOVANNI Giovanni