



Comune di Melissano

Provincia di Lecce
via Casarano, 71 - 73040 Melissano (LE)
p.iva 02166190757 cod. fisc. 81003390754
www.comune.melissano.le.it

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO	☎ 0833/586238 - ☎ 0833/586242 urbanistica.comunemelissano@pec.rupar.puglia.it
Servizio Edilizia ed Urbanistica	☎ 0833/586216 - ☎ 0833/586242 edilizia@comune.melissano.le.it
Prot. n.6338 del 28/07/2015	

OGGETTO: INTEGRAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO
CU13-Contesti Urbani Produttivi (le Cantine)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

La presente relazione, redatta dal sottoscritto, ing. Leonardo Campa, in qualità di Responsabile dell'U.T.C. di Melissano, settore Urbanistica e Pianificazione del Territorio, ha lo scopo di illustrare al Consiglio Comunale il contenuto della proposta di Integrazione di destinazione d'uso al contesto **CU13-Contesti Urbani Produttivi (le Cantine)** del Piano Urbanistico Generale, avanzata dalla signora Alice Sara Bruno, nata a Gagliano del Capo (Lecce) il 28/11/1986 ed ivi residente alla via Isonzo n° 87 - Cod Fisc. BRN LSR 86S68 D851K, in qualità di Legale Rappresentante della ditta F.IM.SALENTO S.p.A. con sede in via Monterosa, Z.I. di Melissano, P.IVA 04164270755, e dal sig. Giuranno Antonio in qualità di Legale Rappresentante della KIO s.r.l. con sede in via Bologna, 69, Melissano (LE), P.IVA 03884070750, trasmessa al Comune di Melissano con nota prot. n. 5544 del 26/06/2015.

La proposta di Integrazione di destinazione d'uso al Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente nel Comune di Melissano, è redatta ai sensi dell'art. 12 comma 3 lett. e) della L.R. 20/01, riguardante un'area del territorio Comunale compresa nel perimetro del centro abitato e individuata in Catasto Urbano al foglio di mappa Fig. 6 part.lla 128 sub 1 - 3 - 4 - 5.

Nel PUG approvato tale area è situata in prossimità della linea delle Ferrovie Sud Est coincidente con il contesto urbano CU13 "produttivo (le Cantine)" come identificato in Tav. 6.5bis del predetto PUG e costituisce invariante strutturale di tipo storico culturale degli insediamenti di archeologia industriale del territorio Comunale.

La suddetta Committente, in quanto Amministratore Unico della società **F.IM. SALENTO S.p.A.**, con sede in Melissano alla via Monte Rosa - Zona industriale, P.IVA 04164270755, risulta comproprietaria dell'area in oggetto unitamente al Sig. Giuranno Antonio, nato a Melissano (Lecce) il 26/10/1946 ed ivi residente alla via Bologna n° 69 - Cod. Fisc. GRR NTN 46R26 FI09C, Legale Rappresentante della società **KIO S.r.l.** con sede in Melissano alla via Bologna n°69 - Part. IVA 03884070750.

PREMESSO CHE:

1. il Comune di Melissano è dotato del PUG approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014.
2. Lo strumento urbanistico approvato, come dichiarato espressamente nelle N.T.A ad esso allegate, è basato su principi di salvaguardia dei valori ambientali e storico-culturali espressi dal territorio, tra cui:
 - la partecipazione della cittadinanza all'attività di pianificazione urbana e territoriale ed ai processi decisionali che incidono sul territorio;
 - la sostenibilità ambientale delle scelte di trasformazione del territorio.

Le stesse Norme citano tra le Direttive generali per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbana e territoriale comunale:

- I. il coordinamento delle scelte di politica urbana e territoriale comunale con le politiche di sviluppo economico, sociale e culturale operate sul territorio dalla stessa amministrazione comunale, dagli enti locali sovra-comunali e dallo Stato;
- II. la garanzia che le trasformazioni urbane e territoriali siano compatibili con la sicurezza e l'integrità fisica e con l'identità storica e culturale del comune di Melissano;
- III. la garanzia della priorità agli interventi di completamento e riqualificazione degli spazi urbani incompiuti rispetto ad interventi di trasformazione di aree territoriali non urbanizzate;
- IV. la garanzia che le trasformazioni territoriali ammesse comportino il minor consumo di suolo extraurbano possibile e siano sempre accompagnate da adeguate misure di compensazione ecologica;
- V. la riduzione dell'impatto del territorio urbano sul sistema ambientale locale e globale favorendo la riduzione dei consumi di suolo, acqua ed energia della città.

La proposta tiene conto delle direttive e dei principi sopra elencati, con particolare attenzione alle direttive e ai principi attinenti con:

- la conservazione dell'identità storica e culturale comunale;
- la riqualificazione e il recupero degli spazi urbani degradati ;
- il risparmio nel consumo di suolo per la realizzazione di nuovi insediamenti.

Il contesto urbano CUI3 per gli ambiti della "Cantina Grande ", costituisce invariante strutturale di archeologia industriale, oltre alla destinazione d'origine di stabilimento vinicolo, al fine di consentire interventi di rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del contesto, è incentivato, infatti, solo:

- il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti verso funzioni ricettive turistiche, direzionali e di servizio, di commercio di prodotti agricoli, di attrezzi e mezzi per l'agricoltura, museo dell'agricoltura, scuola per il recupero culturale dei mestieri agricoli, laboratori per la preparazione e degustazione di prodotti tipici.

Considerato che:

- nel contesto CU13 oltre agli edifici di archeologia industriale sono presenti ulteriori edifici di più recente realizzazione e privi di ogni significato storico-culturale ma che rientrano comunque nel complesso di volumi presenti nel perimetro del contesto in parola;
- il prospiciente edificio con la relativa area di pertinenza, appartenente anch'esso alla cosiddetta "Cantina Grande", privo di significato storico ed architettonico è stato riclassificato in sede di approvazione del PUG ed in accoglimento di osservazione come contesto CU6 e ciò al fine di favorire maggiori soluzioni per interventi di rifunzionalizzazione e rigenerazione del comparto a tutt'oggi dominato da fenomeni di abbandono e marginalizzazione;
- che l'integrazione di destinazioni d'uso proposta perfeziona quelle previste per il contesto CU13 aumentando così le opportunità di riuso dei manufatti edilizi presenti nell'area interessata dal contesto CU13 e non individuati come edifici di archeologia industriale;
- che le destinazioni d'uso integrative proposte sono complementari a quelle già previste dal PUG ed in particolare sono quelle di carattere commerciale senza limiti di settore e di superficie nonché, di verde attrezzato e verde pubblico, di piccoli laboratori artigianali le cui attività risultino compatibili con il tessuto urbano e urbanizzato confinante, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Ritenuto che, la stessa integrazione di destinazioni d'uso tiene conto dei principi di rigenerazione urbana come intesi dalla L.R. n° 21 del 29/07/2008, che dispone di concedere la possibilità di insediamento di attività varie, anche di tipo commerciale, consentire di riqualificare l'intera area e di dotarla, senza costi per l'Amministrazione, di aree, attrezzature e servizi, quali verde, verde attrezzato e parcheggi di uso pubblico di cui la zona è ad oggi carente.

Ritenuto ancora che per l'edificio preesistente di rilevanza storico-culturale restano invariate le prescrizioni e previsioni contenute nelle NTA per il contesto CU13 ivi comprese le destinazioni d'uso previste e quelle compatibili e coerenti con gli edifici di che trattasi valutate in sede di PUE per la loro logicità con le previsioni di carattere generale del recupero e della rifunzionalizzazione del contesto CU13.

Il recupero con fondi privati dell'intera area costituirà dunque elemento di riqualificazione di una spazio urbano marginalizzato, in disuso ed in stato di abbandono, nel rispetto delle Direttive generali e dei principi posti a base del PUG.

Attribuire un ventaglio di destinazioni d'uso anche commerciale, aumenterà la possibilità di maggiore fruizione del bene compresa l'accessibilità pubblica di un patrimonio storico altrimenti destinato all'abbandono.

Valutate le motivazioni alla base della proposta di integrazione di destinazioni d'uso, che in ogni caso non comportano una diversa tipizzazione dell'area interessata dal contesto in oggetto ma offre maggiori possibilità di sviluppo dell'area Comunale, nel rispetto delle direttive generali e dei principi di salvaguardia originariamente posti alla base del PUG.

Ritenuto di accogliere per le motivazioni anzidette la proposta di integrazione delle destinazioni d'uso a quelle previste dal PUG anche in relazione al disposto dell'art. 23-ter. del DPR 380/2001- Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante-(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014), promossa della società *F.IM. SALENTO S.p.A.*, con sede in Melissano alla via Monte Rosa - Zona industriale, Part. IVA 04164270755, comproprietaria dell'area in oggetto unitamente al Sig. Giuranno Antonio, nato a Melissano (Lecce) il 26/10/1946 ed ivi residente alla via Bologna n° 69 - Cod. Fisc. GRR NTN 46R26 F109C, Legale Rappresentante della società *KIO S.r.l.* con sede in Melissano alla via Bologna n° 69 - Part. IVA 03884070750.

Dato atto che, l'accoglimento della proposta di integrazione di destinazione d'uso, come su esposta, sarà soggetta alle seguenti disposizioni:

- approvazione del Consiglio Comunale;
- obbligo della redazione di PUE per l'attuazione del Contesto CU13 nel rispetto dei contenuti degli artt. 136, 137, 189 delle NTA del PUG;
- l'attuazione del PUE dovrà essere totale per cui non è ammesso il rilascio di agibilità parziali all'interno del Contesto.
- la presente integrazione di destinazione d'uso riguarda soltanto la cosiddetta "*Cantina Grande*" contenente gli edifici di archeologia industriale, rimanendo invariate le previsioni del PUG per l'altro contesto CU13 ossia per la cosiddetta "*Cantina Piccola*"

Per tutto quanto premesso, il sottoscritto, ing. Leonardo Campa, in qualità di Responsabile dell'UTC di Melissano, settore Urbanistica e Pianificazione del Territorio, giusto decreto sindacale n. 19/2015, esprime:

per quanto in premessa riportato,

PARERE PREVENTIVO FAVOREVOLE

all'accoglimento della "*Integrazione di destinazione d'uso del Contesto CU13 del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente nel Comune di Melissano, redatta ai sensi dell'art. 12 comma 3 lett. e) della L.R. 20/01, riguardante un'area del territorio comunale compresa nel perimetro del*

centro abitato e individuata in Catasto Urbano al foglio di mappa Fig. 6 Partila 128 sub 1 - 3 - 4 - 5." proposta dalla società F.IM. SALENTO S.p.A., con sede in Melissano alla via Monte Rosa – Zona industriale, Part. IVA 04164270755, comproprietaria dell'area in oggetto unitamente al Sig. Giuranno Antonio, nato a Melissano (Lecce) il 26/10/1946 ed ivi residente alla via Bologna n° 69 - Cod. Fisc. GRR NTN 46R26 FI 09 C, Legale Rappresentante della società KIO S.r.l. con sede in Melissano alla via Bologna n° 69 - Part. IVA 03884070750.

Melissano, 28 luglio 2015

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.



ing. Leonardo Campa