

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i DD.LL. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;
- VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art.68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
- VISTI** i fogli prot. n. 707 del 12/01/98 e prot. n. 10040 del 20/04/99 con i quali il Comune di Lentini ha trasmesso, unitamente alla relativa delibera consiliare di adozione n. 26 del 25/3/97, la documentazione inerente la modifica dell'art. 56 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1267 del 07/10/89;
- VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/97, riscontrata dal CO.RE.CO. Sez. Provinciale di Siracusa nella seduta del 05/06/97 al n. 4547/5510, con la quale, in dipendenza della richiesta avanzata dalla Ditta proprietaria delle aree relative, è stata adottata, in variante al vigente strumento urbanistico, la nuova formulazione dell'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- VISTI** gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78;
- VISTA** la certificazione a firma del Segretario Generale, prot. n. 22345 del 03/09/97, in ordine all'espletamento della procedura di pubblicazioni, nonché riportante l'elenco delle n. 12 osservazioni presentate avverso la citata deliberazione;
- VISTE** le osservazioni presentate dalle Ditte di cui all'elenco a firma del Segretario Generale;
- VISTA** la delibera n. 117 dell'11/11/97 con la quale il Consiglio Comunale ha assunto le controdeduzioni in ordine alle osservazioni acquisite;
- VISTI** i ricorsi datati 18/4/97 e 13/2/98 fatti pervenire a questo Assessorato, rispettivamente, da Consiglieri Comunali e dalla Segreteria di Rifondazione Comunista;
- VISTA** la nota dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, prot. 2699/50 del 19/03/99, con la quale è stato rilasciato, ai soli fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;
- VISTO** il voto n. 305 del 27/7/00 con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, condividendo integralmente la proposta ex art. 68 della L.R. 10/99 del Gruppo XXVII/DRU di questo Assessorato, ha espresso il parere di restituire non approvata la variante adottata dal Comune di Lentini con la citata delibera 26/97;
- VISTA** la nota del Direttore Reg.le dell'Urbanistica prot. 323/DRU del 28/09/00, condivisa dall'On.le Assessore pro-tempore, con la quale, rilevata la necessità di maggiori motivazioni a supporto del diniego conseguente al voto CRU n. 305 del 27/7/00, si ritiene di sottoporre a riesame la richiesta di variante in argomento, acquisiti ulteriori elementi da parte del Comune di Lentini;
- VISTO** il foglio prot. 20921 del 19/09/01 con il quale, in riscontro alla richiesta di nuovi elementi di valutazione avanzata da questo Assessorato con nota n.56870 del 20/11/00, il Comune di Lentini ha trasmesso la relazione fatta redigere dalla Ditta interessata alla variante;
- VISTA** la nota prot. n. 258 del 24/09/01, condivisa dal Dirigente Generale del Dipartimento dell'Urbanistica, con la quale, unitamente agli atti ed elaborati inerenti la variante in argomento, il Gruppo XXVII/DRU ha trasmesso alla Segreteria del C.R.U., ai sensi

dell'art. 68 della L.R. 10/99, la proposta n. 28 del 24/09/01 con cui ritiene meritevole di approvazione, alle prescrizioni contenute nell'atto deliberativo ed a quelle dettate dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, la modifica alle N.A del vigente strumento urbanistico generale, adottata con deliberazione consiliare n. 26 del 14/04/97;

VISTO il voto n. 479 dell'11/10/2001 con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, valutata la proposta del Gruppo XXVII/DRU che ritiene di condividere nelle linee generali, ha espresso il parere che di seguito in stralcio si trascrive:

"... Omissis....."

RILEVATO:

- Il comune di Lentini in atto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1267 del 7/10/89;

- Con D.A. n. 1455/92 è stata approvata, in conformità al parere del C.R.U. reso con Voto n. 673/92, una variante al P.R.G. relativa alla localizzazione di un'area da destinare a campo di golf;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/97, riscontrata legittima dal CO.RE.CO. sez. provinciale di Siracusa nella seduta del 4/06/97, è stata adottata una variante al P.R.G. di modifica dell'art. 56 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. riguardante la sottozona Fpa, aree ubicate in prossimità del lago di Lentini da destinare ad impianti turistico-sportivi di iniziativa privata;

- Con detta modifica si propone la realizzazione nella zona "Fpa" (impianto di golf), oltre ad edifici per ricettività turistico-alberghiera, edifici per ricettività turistico-residenziale e l'innalzamento dell'indice previsto dal PRG di 0,03 mc/mq a 0,08 mc/mq..

Il 65% del volume calcolato su una superficie di circa mq 900.000, sarà destinato a residenze ed il rimanente 35% sarà destinato ad albergo ed a club-house a servizio diretto del campo di golf e dell'attività sportiva;

- Dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, è stato rilasciato, su richiesta successiva alla delibera consiliare di adozione della variante in oggetto n. 26/97, al prot. n. 2650/99 del 19/03/99 il parere favorevole, ai soli fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni, con condizioni e prescrizioni;

- Dall'attestazione comunale risulta che l'area è interessata da corsi d'acqua soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della legge n 1497/39;

- Con Relazione istruttoria e proposta di parere n 51 del 27.06.00 il Gruppo XXVII ha ritenuto non meritevole di approvazione detta variante urbanistica per le considerazioni che si riassumono:

- mancata dimostrazione dell'aumento della volumetria necessaria per le esigenze funzionali dell'impianto del campo di golf;

- non condivisione della sola motivazione economica posta a base della programmata variante, in quanto le varianti urbanistiche devono essere prioritariamente orientate in generale a soddisfare bisogni della collettività sia per sopravvenute esigenze di fatto o di diritto, o per rendere conformi le prescrizioni e/o previsioni di strumento urbanistico e adeguamenti dello stesso agli standard ministeriale relative ad attrezzature pubbliche.

Il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, con voto n 305 reso nella seduta del 27 luglio 2000 ha condiviso integralmente la proposta di parere del gruppo XXVII della D.R.U.

Il Dirigente Generale con nota 323 del 28 settembre 2000 proponeva all'On.le Assessore che la variante in questione fosse riesaminata dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, dopo l'acquisizione di ulteriori elementi cognitivi dall'Ente locale.

Con assessoriale prot. n 56870 del 20 novembre 2000 sono stati chiesti al Comune chiarimenti corredati da elaborati finalizzati alla giustificazione dell'aumento della volumetria e della realizzazione di strutture a carattere turistico-residenziali.

Dalla relazione, trasmessa dal comune di Lentini con foglio prot. n 20921/01, risultano forniti i chiarimenti giustificativi dell'indice di utilizzazione territoriale necessario alla realizzazione delle strutture proposte.

In particolare, si evidenzia che la realizzazione di strutture turistiche, ricettive e residenziali è finalizzata a soddisfare esclusivamente un ampio bacino di utenti del

campo di golf provenienti non solo dai centri limitrofi ma anche di fruitori esteri data la vicinanza dell'aeroporto internazionale di Catania.

In detta relazione si stima una presenza giornaliera di circa 250 giocatori oltre ai familiari e oltre agli addetti che un campo di golf programmato con 27 buche quale quello in questione può ospitare per un totale di 150.000 presenze/annue.

La presenza della struttura sportiva a livello europeo sarebbe da stimolo per i centri urbani limitrofi in considerazione dell'indotto nel settore turistico.

In dettaglio risulta che l'area utilizzata per il campo di golf è pari a 70 ha e la restante superficie è destinata a Club House per il quale necessita una cubatura pari a 10000 mc., a Servizi atleti (9000 mc.), a Servizi di campo (6000 mc.), a Residenze per operai, custodi etc (10000 mc.), a Residenze per soci e utenti fluttuanti (36000 mc.). L'altezza massima consentita è di mt. 8,00 su due livelli.

CONSIDERATO CHE:

I chiarimenti richiesti con assessoriale prot. n 56870/01 risultano giustificativi dell'aumento della cubatura connesso all'ipotetico elevato flusso turistico su media europea che un campo di golf potrebbe sopportare.

Le strutture residenziali programmate, finalizzate all'accoglimento di personale addetto al campo nonché a garantire soggiorni a media durata ai fruitori (giocatori) compresi i possibili familiari, sono strettamente correlate alla funzionalità della attrezzatura sportiva.

In relazione al contenuto della delibera, oggetto di variante alle Norme tecniche di attuazione, si rende necessario prescrivere quanto segue:

- l'attuazione del campo di golf dovrà essere subordinato alla approvazione del Consiglio comunale di un progetto esecutivo unitario;

- poiché l'area risulta interessata parzialmente da vincolo paesaggistico, il piano attuativo relativo agli interventi programmati, dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza ai fini del rilascio del N.O. di legge;

- Le residenze per i soci e utenti fluttuanti dovranno essere il più possibile concentrati e dovranno essere utilizzate tipologie a morfologia appartenenti alla tradizione storicizzata (nuclei gravitanti attorno al campo da golf con corte, cortili ecc..).

OSSERVAZIONI E/O OPPOSIZIONI:

Sulle osservazioni, per le quali non erano state assunte determinazioni da parte dell'ARTA in precedenza, si decide come segue:

Ditta Cirino Cillepi, Filadelfio e altri:

Gli osservanti rilevano che la variazione dell'indice di edificazione non risulta giustificato da apposito studio urbanistico "che legghi la città di Lentini al nuovo Polo turistico e senza redigere una vera e propria variante al PRG su planimetrie e nuovi studi"; che la stessa appare anomala in quanto finalizzata a prevedere complessi abitativi-residenziali; che la variante doveva interessare tutto il territorio".

I rilievi sollevati dagli esponenti risultano superati dalla Relazione tecnica allegata alla proposta di variante e dalle condizioni dettate dalla Delibera di adozione della medesima. Pertanto, l'osservazione è respinta.

Ditta Reina Francesco:

Il ricorso si fonda sull'opportunità di estendere la possibilità di aumento dell'indice fondiario anche ai terreni esterni dell'area destinata a Campo di golf, assimilando tale richiesta a fatti perequativi.

A tal uopo si rappresenta che le varianti urbanistiche sono di specifica competenza del Consiglio Comunale e si reputano necessarie ove si ravvisano nuove esigenze di fatto o di diritto.

Per il caso in questione la variante si è resa necessaria per consentire la realizzazione di strutture strettamente correlate alla funzionalità del Campo di golf previsto dallo strumento urbanistico di Lentini.

L'osservazione, pertanto, è respinta.

Ditta Modica Angelo e M. Cristina e Ditta La Ferla Andrea:

Sono respinte per le motivazioni di cui sopra.

Ditta Rubino Rosa; Ditta La Cava Sebastiano; Ditta Astone Nunziata; Ditta La Cava

Carmelo; Ditta Emmanuele Marianna; Ditta Bilinceri Filadelfio e Ditta Zapparrata Rocco; Ditta Modica Carla e Giovanna;

Gli istanti denunciano l'illegittimità della variante in quanto volta a tutelare interessi di natura privatistica; chiedono che venga tutelato il diritto all'uguaglianza applicando il sistema perequativo che dia uguale potenzialità urbanistica anche ai proprietari vicini alla ristretta area oggetto di variante:

Le osservazioni sono da respingere in quanto la variante proposta deliberata dal Consiglio Comunale si è resa necessaria per consentire ad una zona già destinata a campo di golf dallo strumento urbanistico di Lentini la realizzazione di necessarie strutture strettamente correlate alla funzionalità fruizione dell'impianto sportivo.

Riguardo il Ricorso avanzato al CORECO da taluni Consiglieri Comunali datato 18 aprile 1997, nonché il Ricorso della Segreteria di Rifondazione Comunista datato 13 febbraio 1998 si ritengono superati in relazione alle considerazioni di ordine formale e di contenuto urbanistico rese con il parere in questione.

Per tutto quanto sopra

È del parere

che la variante, adottata dal Comune di Lentini con D.C.C. n 26 del 14 aprile 1997, relativa alla modifica dell'art. 56 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente sia meritevole di approvazione, con le prescrizioni contenute nell'atto deliberativo sopracitato, le prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e quanto ai sopraconsiderata. "

RITENUTO di poter condividere il superiore voto n. 479 del 11/10/2001 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978, n.71, è approvata e resa esecutiva, in conformità al parere n. 479 del 11/10/2001 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la variante comportante la sostituzione dell'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Lentini, adottata con delibera consiliare n. 26 del 25/3/97;

ART.2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1.Parere n. 28 del 24/09/2001 reso dal Gruppo di lavoro XXVII/D.R.U.;

2.Voto del C.R.U. n. 479 del 11/10/2001;

3.Delibera Consiliare n. 26 del 25/3/97;

4.Delibera Consiliare n. 117 dell'11/11/97;

5.Relazione tecnica, datata 19/6/96, redatta dall'U.T.C. - 7° Comparto;

6.Norme tecniche di attuazione con le modifiche di cui alla Delibera n. 26 del 25/3/97;

7.Studio geologico riportante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con riferimento al parere n. 2650/99 del 19/3/99, costituito da:

a) Relazione;

b) Carta geolitologica;

c) Carta litotecnica;

d) Carta della pericolosità sismica;

8.Relazione integrativa, datata 30/7/01;

ART.3) Il Comune di Lentini resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 20/11/01

IL DIRIGENTE GENERALE

(Dr. Antonino Scimemi)
F.to Scimemi