



**REGIONE
PUGLIA**

Regione Puglia
Servizio Urbanistica

AOO_079/PROT
11/07/2019 - 0006520
Prot.: Uscita - Registro: Protocollo Generale

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e
programmazione negoziata
PO Urbanistica 2 LE**

Comune di **TREPUIZZI (LE)**

protocollo.comunetrepuzzi@pec.rupar.puglia.it

p.c. **Dipartimento mobilità, qualità urbana,
opere pubbliche, ecologia e paesaggio**
dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Comune di **TREPUIZZI (LE)** – Completamento del complesso turistico/residenziale “Montimare” sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le) sul Fg. 43 (ex 13) P.lle 248-249-250-251-252-438-254- 255-256-257-258-259-260-261-262-270-263.

Indizione conferenza di servizi decisoria e asincrona ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010, della DGR 2581/2011 e della L. 241/1990 come modificata dal DLgs n. 127 del 30/06/2016

Ditta: Montimare Spa

RICHIESTA INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI

Si fa riferimento alla nota protocollo n. 9824 del 03.07.2019 acquisita al protocollo di questa Sezione con n. 6274 del 04.07.2019 con la quale codesto SUAP ha trasmesso la documentazione progettuale relativa alla proposta di variante in oggetto indicando la conferenza dei servizi di cui all’art. 8 del DPR n. 160/2010 e secondo le modalità previste dalla Legge n. 241/90 ss.mm.ii..

E' necessario rilevare che nella nota di indizione, al fine di reperire gli atti progettuali dell'intervento proposto, si rinvia ad un link per consentire di scaricare tutti i relativi elaborati scritto-grafici. In merito si ritiene opportuno evidenziare che gli elaborati relativi ad un qualsivoglia progetto da trasmettere a questo Ente, debbano essere inviati in modalità tale da risultare permanentemente reperibili.

Inoltre attesa la specificità della proposta progettuale che attiene al “completamento di un complesso turistico/residenziale” (non specificatamente disciplinato dalla L.R. n. 11/99), struttura articolata in numerose funzioni e destinazioni, come rilevabile dalla documentazione pervenuta, si manifesta sin d'ora, salvo ulteriori dimostrazioni, la perplessità della scrivente Sezione circa l'opportunità di ricorrere alle procedure di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 per la proposta progettuale prospettata.

Solo a seguito di quanto sopra, ovvero di ulteriori ed esaustivi chiarimenti e attestazioni o nell'ipotesi in cui il Comune proponente – dirimendo la questione della scelta operata rispetto alla procedura più idonea al tipo di progetto presentato - intenda proseguire ai sensi dell’art. 8 DPR 160/2010, si evidenzia quanto segue.

www.regione.puglia.it

1

Sezione Urbanistica -Via Gentile, 52 - 70126 Bari
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it
Responsabile del Procedimento arch. Valentina Battaglini - c/o PO Urbanistica 2 LE
urbanistica.le.regione@pec.rupar.puglia.it

Comune di Trepuzzi - Cod. Amm. c_1383 - Prot. n. 0010293 del 11/07/2019 17:06 - ARRIVO



Preliminarmente occorre evidenziare che il DLgs n. 127 del 30.06.2016 (che ha modificato e integrato la Legge n. 241/90) recante *"Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'art. 2 della Legge 7 agosto 2015, n. 124"* prevede lo svolgimento della conferenza "decisoria" in forma *semplificata* e in modalità *asincrona*, ossia tramite il semplice scambio informatico di documenti e di informazioni tra i rappresentanti delle amministrazioni interessate al rilascio del provvedimento finale. Infatti come chiarito nella "Relazione Illustrativa" del D.Lgs. 127/2016, la riunione della conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona diviene una fase meramente eventuale, a cui si ricorre nei casi di "fallimento" della conferenza in modalità asincrona, qualora, in particolare, siano stati comunicati dissensi espressi che l'amministrazione procedente ritiene possibile e opportuno superare (art. 14-bis, comma 6) ovvero nell'ipotesi di particolare complessità della determinazione da assumere, in cui si prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di indire direttamente la conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona dandone adeguata motivazione (articolo 14-bis comma 7). Nel merito di quanto richiamato, occorre rilevare che i termini previsti dal SUAP di Trepuzzi non corrispondono a quelli esemplificati nel DLgs n. 127/2016 laddove prevede che se tra i soggetti coinvolti nella conferenza dei servizi ""vi sono amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali, o alla tutela della salute dei cittadini, ove disposizioni di legge o i provvedimenti di cui all'art. 2 non prevedono un termine diverso, il suddetto termine è fissato in 90 gg"".

Ciò premesso, atteso il legittimo e doveroso coinvolgimento degli enti enucleati in indirizzo nella nota di indizione della presente conferenza dei servizi, si invita il SUAP a voler definire adeguatamente i termini temporali utilizzando, a tal fine, quale riferimento la DGR n. 2332 dell'11.12.2018 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019) denominata ""Atto di Indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive". Modifiche e integrazioni alla d.G.R. 22 novembre 2011, n. 2581"" nonché lo schema di "Modulistica per il procedimento relativo all'insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico" di cui alla Determinazione Dirigenziale 167/2018 pubblicata sul sito della Regione con relativi allegati in formato pdf (<http://www.sistema.puglia.it/portal/page/portal/SistemaPuglia/Determinazioni>) che si propongono quali modelli di riferimento per gli uffici delegati all'esercizio delle funzioni per gli Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP) della Puglia, al fine di fornire un utile strumento operativo e assicurare uniformità e completezza istruttoria sull'intero territorio regionale.



Rilevando quanto attestato dal Responsabile del SUAP nella Descrizione dell'intervento (Relazione istruttoria redatta secondo i modelli di cui all'ex DGR n. 2581/2011) secondo cui *"L'intervento consiste nel progetto per il completamento del complesso turistico-residenziale "Montimare" in località Casalabate Torre Rinalda"*, si ritiene che il progetto, con riferimento all'Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 2332 dell'11.12.2018 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019), *appare configurarsi (condizionale d'obbligo in assenza di una esplicita descrizione dell'attività produttiva proposta nella suddetta Relazione istruttoria) come "ampliamento" come di seguito rilevato.*

(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO IN CUI SI COLLOCA)

Per quanto rappresentato nella citata Scheda istruttoria *"L'intervento consiste nel progetto per il completamento del complesso turistico-residenziale "Montimare" in località Casalabate Torre Rinalda"*.

L'articolazione e le caratteristiche del progetto proposto in variante si evincono dalla Relazione Tecnica Generale - R1:

"La presente revisione del progetto per il completamento del complesso turistico residenziale "Montimare" in località Torre Rinalda, nel territorio comunale di Trepuzzi (LE), rappresenta l'aggiornamento della proposta avanzata nell'Ottobre 2012, attraverso la riorganizzazione degli spazi e delle unità funzionali, al fine di corrispondere a quanto richiesto dal Servizio Ecologia, VIA e VincA, della Regione (ridefinendo così la soluzione alternativa del progetto definitivo). Il progetto coordinato è stato variato per tenere in conto le indicazioni e prescrizioni della Regione Puglia, tra cui quelle associate all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)."

"(..) la struttura turistica è stata pensata in modo tale da consentire sia un'intensa vita pubblica, con l'inserimento all'interno dell'area di una serie di servizi collettivi (hall/reception - ristorante - sale collettive - attrezzature sportive), sia la privacy con strutture residenziali immerse nel verde.(...)"

Da quanto emerge dalla suddetta Relazione e dagli atti progettuali trasmessi il progetto di completamento prevede tre settori principali, quali:

- il settore delle tipologie residenziali
- il settore ingresso e parcheggi - aree pubbliche
- il settore dei servizi collettivi e ricreativi

Nello specifico:

1. oltre la fascia dei 300 m dal limite di costa:

- la realizzazione di n. 20 suites "tipologia N" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso, camera da letto (2 posti letto) e bagno; di queste, 2 rappresentano una soluzione ad un modulo e 18 a due moduli accoppiati;
- la realizzazione di n. 1 suite "tipologia M" (altezza massima 3,65 m) dotata di ingresso, 2 camere da letto (totale 4 posti letto) e bagno;



- la realizzazione di n. 4 blocchi residenziali da 8 mini alloggi ciascuno, "tipologia O" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso con camera da letto (3 posti letto) e bagno;
- la realizzazione di n. 8 blocchi residenziali da 10 mini alloggi ciascuno, "tipologia P" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso con camera da letto (2 posti letto) e bagno;
- la realizzazione di n. 2 edifici monopiano (altezza massima 3,65 m) da adibire ad alloggi per il personale, per complessive 16 camere (2 posti letto per camera); le camere accedono da un corridoio comune e di queste, 8 sono dotate di ingresso con camera da letto e bagno e 8 sono abbinata con ingresso e bagno in comune (ogni due camere);
- la realizzazione di un'area attrezzata per attività ricreative (ad esclusivo uso interno) costituita da:
 - sala ristorante con annessi i servizi igienici in numero adeguato alla capienza della sala e distinti per sesso; sono annessi anche i locali di lavoro e i locali cucina con annessi depositi e servizi per gli addetti (bagni e spogliatoi distinti per sesso);
 - zona piscine con annessa area solarium (l'area solarium è stata prevista anche al di sopra dell'adiacente riserva idrica esistente, operando quindi un intervento di inserimento e mitigazione del manufatto) dotata dei necessari locali per impianti;
 - chiosco bar a servizio dell'adiacente piscina costituito da area somministrazione, area lavorazione, deposito, servizio igienico; sono annessi anche servizi igienici al pubblico;
 - tre blocchi servizi igienici per gli ospiti dell'area piscina-solarium di cui uno integrato all'interno della struttura della reception;
 - blocco servizi costituito da un disimpegno e due spogliatoi, distinti per sesso;
- la realizzazione di un blocco edilizio destinato ai servizi di accoglienza e commercio intrattenimento, costituito da:
 - area reception e accoglienza;
 - area salottini e sala lettura;
 - sala conferenze da 72 posti;
 - area uffici costituita da 3 uffici con annessi servizi igienici;
 - una sala pc;
 - un magazzino;
 - l'alloggio del custode, costituito da soggiorno/pranzo, camera da letto e servizi;
 - un blocco servizi suddiviso per sessi e comprensivo di wc per diversamente abile;
- la realizzazione di un presidio per il controllo e la gestione degli ingressi alla struttura;



- il completamento della struttura esistente destinata alle attività commerciali a supporto ed utilizzo esclusivo della struttura, costituita da 9 negozi con annesso bagnetto di servizio, un punto di informazione turistica con annesso ufficio, un'infermeria, un deposito e due locali spogliatoi distinti per sesso.

2. all'interno della seconda fascia dell'area annessa (compresa fra i 200 ed i 300 m dal limite di costa):

- la realizzazione di un'area a parcheggi ad uso pubblico da cedere al Comune di Trepuzzi;

- il completamento, limitatamente alla pulitura dell'area e attrezzamento senza impermeabilizzazione del terreno, dell'area impianti sportivi (ad esclusivo uso interno) con: 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis ed un campo di pallavolo, tutti posizionati nell'area verso il mare;

- la realizzazione di un parco avventura con annessi percorsi salute e strutture leggere in legno per l'attività sportiva (alcuni percorsi salute in terra battuta proseguiranno verso il mare, legando e cucendo l'entroterra alla costa);

- la realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura.

3. entro la prima fascia dell'area annessa (fascia compresa fra i 100 ed i 200 metri dal limite di costa in quanto la prima fascia è prevalentemente impegnata dal cordone dunare):

- la realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura (per lo più ricadenti nella fascia tra i 200 e 300 m).

4. entro l'area litoranea (primi 100 metri dal limite di costa) non si effettuerà nessun intervento in quanto anche i percorsi sulle dune (con passerelle) previsti nel progetto originario, sono stati realizzati dal Comune di Lecce con uno specifico finanziamento. (...)"

Si precisa che tale descrizione, come sopra richiamata, riviene dalla Relazione Tecnica Generale datata maggio 2019. Tuttavia l'elenco degli interventi da realizzare sembrano tuttora riferiti ai vincoli come definiti dal PUTT/P ormai superato dal vigente PPTR.

Nel merito, quindi, si ritiene che il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria debba descrivere puntualmente il progetto in variante oggetto della presente conferenza dei servizi, che, per quanto al momento rilevabile dagli atti pervenuti e in assenza di tale descrizione nella suddetta Relazione istruttoria, appare particolarmente articolato in termini funzionali.

Inoltre si evidenzia sin d'ora (salvo diversa dimostrazione) che la scrivente Sezione non ritiene congrua la previsione delle zone commerciali all'interno della struttura turistico-residenziale proposta, non consentite nell'ambito della procedura di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 avviata da codesto SUAP. Indipendentemente dalla prevalenza dell'attività turistico-residenziale su quella commerciale, si ricorda che la citata DGR n. 2332/2018 precisa che l'art. 8 del DPR n. 160/2010 è applicabile alle "attività commerciali ad esclusione di medie e grandi strutture di vendita, ai sensi



dell'art. 8, comma 3, del DPR 160/2010 e degli esercizi di vicinato". Ciò premesso, allo stato di quanto rilevabile dagli atti pervenuti, si ritiene che l'attività commerciale prevista nell'intervento proposto possa essere annoverata tra le tipologie escluse dalla presente procedura come sopra testualmente richiamato.

Alcuni dei principali parametri urbanistico-edilizi caratterizzanti l'intervento proposto sono:

- Superficie del lotto: **221.442 mq**
- Superficie coperta: **12555,10 mq (di cui 7446,24 mq esistenti e 5180,86 mq in ampliamento)**
- Volume: **41978,10 mc (di cui 25520,55 mc esistenti e 16457,55 mc in ampliamento)**
- Altezza massima: **3,95 m**

Con riferimento alle aree a standard da cedere al Comune le stesse sono state dimensionate (come rilevabile dalla tabella compilata nella citata Scheda istruttoria) in 11363,32 mq di progetto. Alla stessa maniera sono stati quantificati i parcheggi di cui alla Legge n. 122/89 e cioè 12143,18 mq di progetto.

Secondo quanto riportato nella Scheda istruttoria l'attuale tipizzazione urbanistica delle aree interessate dal progetto nel vigente strumento urbanistico generale è "Zona E4 - parchi di campeggio".

(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

La suddetta nota protocollo n. 9824 del 03.07.2019 ha consentito di scaricare gli elaborati progettuali da uno specifico link. Questi sono:

Elaborato R1 - Relazione tecnica generale

Elaborato R3 - Piano economico-finanziario

Elaborato R4 - Organizzazione del cantiere

Elaborato R5 - Documentazione fotografica

Elaborato R6 - Relazione geologica e geotecnica (versione definitiva agg. 2016 e successiva relazione integrativa)

Elaborato R7 - Relazione circa l'incremento occupazionale

Elaborato R8 - Titolo di proprietà

Elaborato R9 - Relazione previsionale di impatto acustico

Elaborato R10a - Relazione generale – REV. 3 Giugno 2016

Elaborato R10b - Documentazione fotografica – REV. 3 Giugno 2016

Elaborato R10c - Sintesi non Tecnica – REV. 3 Giugno 2016

Elaborato R10d - Elaborati cartografici – REV. 3 Giugno 2016

Elaborato R11 - Verifica assogettabilità a VAS – REV. 3 Giugno 2016

Tavola G1 - Planimetrie inquadramento area vasta ed emergenze architettoniche ed ambientali

Tavola G2 - Planivolumetrico su ortofoto: confronto fra stato di fatto e di progetto

Tavola U01 - Certificato catastale e stralcio di mappa

Tavola U02 - Ubicazione area intervento sul prg



Tavola U03 - Opere di urbanizzazione
Tavola U03a - Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria
Tavola U04 - Tipologie ed edifici comuni - Verifica grafico-analitica delle superfici e dei volumi
Tavola U05 - Individuazione dell'area a parcheggio e a verde
Tavola U06 - Standard urbanistici per verde e parcheggi
Tavola U07 - Progetto esecutivo area da cedere
Tavola U08 - Computo metrico delle aree da cedere
Tavola A01 - Planimetria Generale stato di fatto
Tavola A02 - Planimetria generale proposta progettuale
Tavola A02.1 - Sezione territoriale trasversale
Tavola A03 - Lay-out viabilità generale
Tavola A04 - Area attività ricreative: planimetria generale
Tavola A05 - Area attività ricreative: piscine e servizi solarium
Tavola A05.1 - Area attività ricreative: particolari e schemi servizi piscine
Tavola A06 - Bar area piscina e servizi solarium piante, prospetti e sezione
Tavola A07 - Sala ristorante: Piante
Tavola A07.1 - Sala ristorante: Sezione e prospetti
Tavola A08 - Accoglienza: reception e sala meeting. Piante
Tavola A08.1 - Accoglienza: reception e sala meeting. Prospetti e sezioni
Tavola A09 - Blocco ingresso piante, prospetti e sezioni
Tavola A10 - Tipologia abitativa suites M piante, prospetti e sezione
Tavola A11 - Tipologia abitativa suites N piante, prospetti e sezioni
Tavola A12 - Tipologia O – alloggi personale piante, prospetti e sezione
Tavola A13 - Tipologia P piante, prospetti e sezione
Tavola A14 - Tipologia C commerciale e servizi pianta
Tavola A14.1 - Tipologia C commerciale e servizi pianta delle coperture
Tavola A14.2 - Tipologia C commerciale e servizi prospetti e sezioni
Tavola A15 - Chiosco-bar
Tavola A16 - Cabine spogliatoi (Strutture precarie amovibili)
Tavola A17 - Attività ricreative: parco avventura
Tavola A18 - Attività ricreative: area fitness
Tav IF1 - Schema rete fognante e di irrigazione
Tav IF2 - Schema impianto di depurazione
Tavola BA1 - Planimetria generale luoghi accessibili
Tavola BA2 - Particolari misure superamento barriere architettoniche: Area piscina ristorante reception
Tavola BA3 - Particolari misure superamento barriere architettoniche: Sala ristorante chiosco bar accoglienza reception

(VERIFICA DEI CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELL'ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR n. 160/2010)

Premesso che la verifica della sussistenza dei requisiti di ammissibilità dell'istanza alle procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 è nelle competenze del responsabile del SUAP e che il ricorso a detta procedura, avendo carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie, non ammette



applicazioni estensive o analogiche, *si invita il Responsabile del SUAP, congiuntamente ad eventuali ulteriori elaborati progettuali, a voler trasmettere anche la propria Relazione istruttoria integrativa redatta utilizzando la modulistica citata in premessa, in merito agli aspetti di seguito evidenziati.*

1. Motivi di opportunità economici e sociali che inducono ad avviare la procedura di variante.

In merito il Responsabile del SUAP ha relazionato come segue:

"(...) In relazione ai motivi di opportunità economici e sociali di interesse pubblico che inducono ad avviare la procedura straordinaria di variante urbanistica, si segnala che la realizzazione dell'intervento si muove in direzione della riqualificazione della Marina, già intrapresa da questa amministrazione con la realizzazione di diversi interventi sul territorio, in quanto l'esistenza di una struttura ricettiva del tipo di quella proposta, sviluppata comunque nel rispetto della naturalità dei luoghi, si configura come attrattore di flussi turistici sul territorio con benefici economici e sociali per l'intero territorio costiero e dell'entroterra. Si aggiunga ancora che la presenza di una tale struttura ricettiva avrebbe comunque anche ripercussioni sui locali livelli occupazionali sia in termini di addetti e operatori impiegati nella gestione che in termini di indotto."

2. Interventi esclusi dalla procedura per tipologia

In merito il Responsabile del SUAP ha relazionato come segue:

"Si attesta che l'intervento richiesto non rientra tra quelli cui al comma 4 dell'art. 2 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. e quindi è pienamente riconducibile alle attività produttive disciplinate dallo stesso DPR.

Si attesta altresì che l'intervento non riguarda una struttura di vendita di cui agli art. 8 e 9 del DL 114/1998.

Si attesta ancora che l'intervento non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche."

Si ritiene di non condividere l'attestazione del Responsabile del SUAP secondo cui l'intervento previsto non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche. Ciò contraddice quanto evidenziato negli elaborati progettuali entro cui, come già sopra accennato, nella proposta di variante coesistono funzioni residenziali, commerciali, sportive, ricreative che, peraltro occupano solo una parte dell'area perimetrata ai fini della procedura di variante in questione. Attesa la complessità funzionale di tale proposta, la scrivente Sezione esprime concrete perplessità circa l'impropria applicazione, da parte di codesto SUAP, della procedura di variante puntuale in deroga ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, piuttosto che eventualmente ricorrere, come evidenziato nella DGR n. 2332/2018, ad una procedura di "variante organica" ai sensi delle vigenti leggi. L'organicità della suddetta variante è



sottolineata altresì dalla denominazione della struttura oggetto della presente conferenza dei servizi che non è riferita ad una delle tipologie ricettive specificatamente normate dalla L.R. n. 11/99, ma genericamente riferita ad un "complesso turistico/residenziale".

3. Carenza o insufficienza nello strumento urbanistico vigente di aree a destinazione produttiva.

In merito nella Scheda istruttoria pervenuta il Responsabile del SUAP argomenta come segue:

""L'intervento in oggetto può essere ricondotto di fatto ad un ampliamento di un'attività esistente, con relativo completamento e riqualificazione, le cui opere sono state assentite con C.E. in sanatoria n. 10960/D1 del 1991 rilasciata dal Comune di Lecce; tale circostanza, così come riportato nel paragrafo 3 degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello Unico per le attività produttive" (approvati con DGR 2581/2011), renderebbe di fatto non necessaria la verifica circa l'insufficienza o l'inesistenza nello strumento urbanistico di aree con destinazione specifica.

Ad ogni modo si segnala che, nell'intero ambito del territorio di Casalabate ricadente sotto la giurisdizione del Comune di Trepuzzi, non esistono aree destinate ad accogliere strutture turistiche del tipo di quelle in oggetto. (villaggi turistico-residenziali o villaggi-albergo); la normativa urbanistica ereditata dal PRG di Lecce a seguito della modifica delle competenze territoriali sull'area, evidenzia infatti la mancanza di zone con destinazione urbanistica di struttura ricettiva superiore a 50 posti letto per singola attrezzatura; mentre si rileva la presenza di n. 4 piccole aree con destinazione "F27-attrezzature ricettive degli insediamenti costieri" aventi il limite di 50 posti letto, comunque non sufficienti per l'intervento in oggetto.""

4. Conformità della documentazione tecnica presentata dal richiedente

Si rappresenta che nella Scheda istruttoria pervenuta il Responsabile del SUAP ha attestato che *""La documentazione presentata dal richiedente risulta congrua con quanto dettagliatamente definito al paragrafo 4 degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello Unico per le attività produttive" approvati con DGR 2581/2011.""*

Si ricorda che il Responsabile del SUAP deve effettuare una puntuale verifica della congruità della documentazione prodotta con riferimento a quella elencata negli Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, adottati con DGR n. 2332/2018.



5. Congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie e alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie

In merito il Responsabile del SUAP ha relazionato come segue:

"Con riferimento alla congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie e alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie si attesta di aver verificato che le urbanizzazioni primarie previste dal progetto in oggetto sono: rete acquedotto, pubblica illuminazione, predisposizione rete telefonica, completamento della viabilità esistente. Relativamente alle urbanizzazioni secondarie (aree a standard), la proposta di variante prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico con n. 103 posti auto e n. 2 posti bus, della superficie complessiva di 4.982,65 mq e la cessione di una parte della proprietà attualmente occupata dal sistema dunale e retrodunale della superficie di 6.380,67 mq per la realizzazione di accessi pubblici al mare. Le due aree sono localizzate su via Viserba agevolmente accessibili all'uso pubblico. "

6. Controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e autorizzazioni

In merito il Responsabile del SUAP ha relazionato come segue:

""Con riferimento al controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e autorizzazioni si attesta:

- la legittimità di edifici esistenti realizzati con C.E. in sanatoria n°10960/D1 del 1991 che saranno integrati con quelli previsti con la proposta di variante (Concessione edilizia n.52/78 del 23/03/1978; Concessione edilizia in sanatoria prot. n.10960/D1 del 30/07/1991; Permesso di Costruire n.5/08 del 08/01/2008; Segnalazione certificata di inizio attività n.2/12 del 08/08/2012; Concessione demaniale marittima n.11 del 17/06/2008; Permesso di Costruire n.24/14 del 22/05/2014; Concessione demaniale marittima n.1 del 04/06/2013; Non assoggettabilità a V.A.S. - Determinazione del dirigente sezione autorizzazioni ambientali n.121 del 10/08/2017; Parere favorevole VIA VINCA - Conferenza dei servizi ambientale del 10/10/2018; Parere soprintendenza ABAP- MIBAC SABAP LE PROTOCOLLO 0004685 04/02/2019 Cl.34.19.07/84);*
- la conclusione della procedura di VAS con l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.D. Sez. Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia n°121 del 10/08/2017 pubbl. sul BURP n°97 del 17/08/2017);*
- la conclusione favorevole della procedura di VIA, giusto Atto Dirigenziale n. 147 del 21/06/2019 del Dirigente della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia, che assume anche valore di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm e ii.*
- che l'ampliamento in percentuale rispetta il parametro massimo ammissibile come previsto dalla DGR 2581/2011 (cioè il 100 % del volume e/o della superficie esistente);*



- *che altre verifiche su normative e/o regolamenti che possono avere implicazioni sul successivo rilascio dei permessi e delle autorizzazioni eventualmente facendo riferimento alle seguenti indicazioni:*

- *l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede quella che è la reale esigenza di estensione del ciclo produttivo e quindi dell'attività produttiva proposta;*
- *è garantito il rispetto minimo degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444;*
- *è garantito l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale;*
- *è previsto il convenzionamento delle opere di urbanizzazione relative all'intervento.*"

Preliminarmente, contrariamente a quanto attestato dal Responsabile del SUAP, si rileva che l'area occupata dalla proposta progettuale *ecceda le esigenze produttive dell'azienda*, soprattutto laddove tale area include porzioni di territorio costiero costituite da vegetazione retrodunare, zone rurali (per esempio quella destinata a parco attrezzato - vedi Tav. A02) che nel complesso (insieme alle aree di trasformazione edilizia) vanno ad occupare un'area dimensionalmente rilevante che non attiene specificatamente all'attività turistico-residenziale. Tale valutazione richiede una verifica sulla circostanza effettiva di sottoporre a variante una vasta area quale quella prospettata, nonché sulla eventuale riduzione della stessa.

Con riferimento alla legittimità delle strutture esistenti, attesa la presenza di volumi abusivi nell'area di variante, si evidenzia che la istanza presentata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 lungi dal configurare un'ipotesi tipica di sanatoria ex lege, richiede la preventiva richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 a seguito della quale (qualora il suo esito fosse positivo) chiedere l'avvio della procedura di variante in deroga per l'ampliamento dell'attività esistente, nonché il preventivo abbattimento delle opere abusive non sanabili, riportando, pertanto l'area nelle condizioni di legalità e legittimità. Infatti, al contrario e in linea con la autentica interpretazione sull'utilizzo della procedura di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010, il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria deve attestare la legittimità degli immobili/opere esistenti anche con riferimento alle connesse procedure (la verifica sulla legittimità implica l'avvenuto rilascio del complesso di provvedimenti/pareri in materia edilizia, urbanistica ed eventualmente paesaggistica previsti dalle norme statali e regionali compreso, per il caso specifico, l'eventuale accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001 ss.mm.ii.).

In ragione di quanto sopra rappresentato, si evidenzia per quanto di competenza della scrivente Sezione che la variante urbanistica attivata secondo le procedure di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 non ha effetto di legittimazione o sanatoria di opere e/o interventi realizzati in contrasto con norme urbanistiche e paesaggistiche.



Inoltre, fermo restando quanto sopra, si ritiene che il Responsabile del SUAP debba attestare altresì:

- che sia verificato/attestato il non contrasto tra l'intervento progettato e gli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati. Diversamente il procedimento avrebbe il potere, non statuito da alcuna norma, di evitare l'applicazione delle norme di salvaguardia, in palese contrasto con inderogabili norme di legge.

Si precisa, inoltre, che la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale favorevole conclusione della presente conferenza dei servizi (laddove il progettato intervento venga effettivamente realizzato) deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto in valutazione e come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell'attività in progetto. Si ricorda altresì che trattandosi di ampliamento, come precisato dalla DGR n. 2332 dell'11.12.2018, *“non si determina alcuna nuova zonizzazione, ma si ha variazione dello strumento urbanistico generale e/o attuativo nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo.”*

7. Rapporto tra variante e strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente.

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP ha relazionato come segue:

“Con riferimento al rapporto tra variante e strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente si attesta che l'intervento proposto non inficia la trasformabilità del territorio contermine, non compromette l'attuazione di eventuali strumenti attuativi, secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non contrasta con interessi di terzi o l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione, in quanto è in corso l'aggiornamento dello strumento urbanistico comunale (PUG per il territorio di Trepuzzi e PRG per il territorio di Casalabate), giusta deliberazione di CC n. 12 del 18/05/2018, nel quale sarà completamente rivista la programmazione urbanistica.”

8. Verifiche rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata (DRAG, PTCP, PPTR, PAI, etc)

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP non ha relazionato nel merito.

Come già precisato nella DGR n. 2581 del 22.11.11, e così come confermato nella DGR n. 2332 dell'11.12.2018, occorre ricordare che, attraverso la variante in questione, non possono mai essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovracomunali, quali il DRAG, il PTCP, i piani di bacino, i piani paesaggistici, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, i piani di settore ASI, i piani sociali di zona, il piano di risanamento delle acque, il piano dei trasporti, etc.). La difformità del progetto rispetto alla pianificazione sovraordinata, alla pianificazione paesaggistica, a quella di bacino o delle aree protette, ecc., non consente



L'applicazione del procedimento in quanto i vincoli posti da dette pianificazioni non sono superabili con la pianificazione urbanistica comunale.

Ciò premesso, atteso che il Comune di Trepuzzi si è avvalso della procedura coordinata VIA - VAS e che nell'ambito della stessa sono state effettuate molte (ma non tutte) verifiche riguardo al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata, e considerato altresì che la medesima procedura si è conclusa con un *"giudizio di compatibilità ambientale positivo condizionato all'ottemperanza degli obblighi riportati nel "Quadro delle Condizioni Ambientali"*, condizione questa che implica l'adeguamento della proposta progettuale alle prescrizioni espresse da ciascun ente intervenuto, occorre che il Responsabile del SUAP, con riferimento esplicito alla procedura di variante posta in essere ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 argomenti e attestati nel merito quanto disposto dall'Atto di Indirizzo di cui alla DGR n. 2332/2018 su dette verifiche, evidenziando in particolare se il progetto posto all'esame della scrivente Sezione è quello già adeguato alle suddette prescrizioni oppure al contrario lo debba ancora essere.

Tale circostanza appare importante ai fini di una valutazione esaustiva della proposta di variante in oggetto da parte della scrivente, ferme restando le perplessità avanzate nel corso della presente istruttoria in merito all'applicazione della procedura di cui all'art. 8 alla variante in questione.

Tutto ciò premesso, si invita il SUAP del Comune di Trepuzzi a trasmettere la seguente documentazione integrativa:

- 1. con riferimento ai rilievi prospettati dalla scrivente Sezione nei paragrafi della presente istruttoria e in particolare alle perplessità manifestate circa l'impropria applicazione, da parte di codesto SUAP, della presente procedura alla proposta di variante in oggetto, si invita il Responsabile del SUAP a voler effettuare le necessarie verifiche e ad assumere motivate determinazioni in merito a tale procedura con riferimento al rispetto dei presupposti fondamentali di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010, finalizzato all'avvio della presente conferenza di servizio;**
- 2. fermo restando quanto rilevato al punto precedente, in caso di esito positivo delle verifiche sopra richieste, occorre che il Responsabile del SUAP trasmetta una Relazione istruttoria integrativa che chiarisca tutti gli aspetti sopra rilevati a firma del Responsabile del SUAP attestante la verifica dei criteri di ammissibilità dell'istanza ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010, utilizzando, a tal fine, quale riferimento la DGR n. 2332 dell'11.12.2018 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019) denominata "Atto di indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive". Modifiche e integrazioni alla**



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e
programmazione negoziata
PO Urbanistica 2 LE

d.G.R. 22 novembre 2011, n. 2581 nonchè lo schema di "Modulistica per il procedimento relativo all'insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico" di cui alla Determinazione Dirigenziale 167/2018, pubblicata sul sito della Regione la seconda con relativi allegati in formato pdf (<http://www.sistema.puglia.it/portal/page/portal/SistemaPuglia/Determinazioni>).

A tale fine si allegano alla presente gli schemi di modulistica editabili approvati con Determinazione n. 167/2018 che si pongono quali modelli di riferimento per gli uffici delegati all'esercizio delle funzioni per gli Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP) della Puglia, al fine di fornire un utile strumento operativo e assicurare uniformità e completezza istruttoria sull'intero territorio regionale.

La responsabile della PO Urbanistica e Paesaggio, Lecce
(arch. Valentina Battaglini)

La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
(dott.ssa Angela Cistulli)

Il dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)



**REGIONE
PUGLIA**

Regione Puglia
Servizio Urbanistica

AOO_079/PROT
12/03/2020 - 0002554

Prot.: Usata - Registro: Protocollo Generale

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e
programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

Comune di TREPUIZZI (LE)

protocollo.comunetrepuzzi@pec.rupar.puglia.it

p.c.

**Dipartimento mobilità, qualità urbana,
opere pubbliche, ecologia e paesaggio**

dipartimento.mobilitaqualurboppubbbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Comune di **TREPUIZZI (LE)** – Nuova realizzazione di un complesso turistico/residenziale previo completamento delle strutture esistenti, denominato “Montimare”, sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le)

TRASMISSIONE NUOVE INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI E RIAPERTURA TERMINI.
Ditta: Montimare Spa

PARERE

Si fa riferimento alla nota n. 3367 del 26.02.2020 acquisita al protocollo di questa Sezione con n. 2078 del 28.02.2020 con la quale codesto SUAP, nel riaprire i termini della conferenza di servizi in oggetto, ha contestualmente trasmesso la documentazione progettuale integrativa relativa alla proposta di variante in oggetto indicendo la suddetta conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e secondo le modalità previste dalla Legge n. 241/90 ss.mm.ii..

Ci si riferisce altresì:

- alla nota protocollo n. 9824 del 03.07.2019 acquisita al protocollo di questa Sezione con n. 6274 del 04.07.2019 con la quale codesto SUAP ha trasmesso la documentazione progettuale relativa alla proposta di variante in oggetto indicendo la conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e secondo le modalità previste dalla Legge n. 241/90 ss.mm.ii.;
- alla nota protocollo n. 650 dell'11.07.2019 con la quale questa Sezione ha chiesto integrazioni e chiarimenti nel merito della variante in oggetto;
- alla nota protocollo n. 10560 del 17.07.2019 acquisita al protocollo di questa Sezione al n. 6647 del 18.07.2019 con la quale codesto SUAP ha sospeso i termini della presente conferenza;
- alla nota protocollo n. 19040 del 20.12.2019 acquisita al protocollo di questa Sezione con n. 11713 del 24.12.2019 con la quale codesto SUAP, nel riaprire i termini della conferenza di servizi in oggetto, ha contestualmente trasmesso la documentazione progettuale integrativa relativa alla proposta di variante in oggetto indicendo la suddetta conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e secondo le modalità previste dalla Legge n. 241/90 ss.mm.ii..

www.regione.puglia.it

1

Sezione Urbanistica -Via Gentile, 52 - 70126 Bari
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it
Responsabile del Procedimento arch. Valentina Battaglini - c/o PO Pianificazione Urbanistica 2
urbanistica.le.regione@pec.rupar.puglia.it

Comune di Trepuzzi - Cod. Amm. c_1383 - Prot. n. 0004196 del 12/03/2020 17:17 - ARRIVO



- alla nota protocollo n. 1574 del 28.01.2020 acquisita al protocollo di questa sezione n. 1079 del 04.02.2020 con la quale codesto SUAP ha sospeso i termini della presente conferenza dei servizi.

Con riferimento ai rilievi regionali esplicitati nella citata nota di questa Sezione n. 650 dell'11.07.2019, si riscontrano le attestazioni del Responsabile del SUAP nella Relazione istruttoria integrativa nonché nella nota di riapertura dei termini della presente conferenza dei servizi, come di seguito puntualmente esposto.

Con riferimento alla necessità che il SUAP precisasse la **tipologia di intervento** con riferimento all'Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 2332 dell'11.12.2018 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019), il Responsabile attesta che la proposta progettuale si configura come **"nuova realizzazione"** per le seguenti motivazioni:

"" Nello specifico, la nuova attività istruttoria è derivata dalla necessità di meglio inquadrare l'istanza presentata a questo SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2019, alla luce dell'Atto di indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 della Regione Puglia approvato con DGR n. 2581/2011 e successivamente modificato e integrato con DGR n. 2332/2019.

Sulla scorta di quanto sopra si è rilevato che la tipologia di intervento per il quale è stata richiesta autorizzazione in variante urbanistica ex art. 8 del DPR n. 160/2010, doveva essere più correttamente individuata tra gli interventi della tipologia "realizzazione" di cui premesse dei sopra citati indirizzi applicativi della Regione Puglia, piuttosto che nella tipologia "ampliamento", in quanto si tratta di un nuovo insediamento e non dell'ampliamento di un'attività esistente. Tale diversa valutazione trova fondamento nel fatto che l'attività turistico-ricettiva in progetto non può ritenersi un "ampliamento" mancando il presupposto dell'attività in essere; l'attività turistico-ricettiva infatti non è mai stata avviata.

L'erroneo inquadramento dell'oggetto dell'istanza come "ampliamento" piuttosto che come "realizzazione" deriva evidentemente dalle caratteristiche del progetto urbanistico-edilizio che prevede invece effettivamente un ampliamento delle strutture esistenti.

Ciò detto, pur confermando tutti gli altri presupposti di legittimità del ricorso alla variante urbanistica ex art. 8 del DPR n. 160/2019, così come riportati nelle schede e nella documentazione già trasmessa, il nuovo inquadramento dell'attività nella tipologia "realizzazione" prevede la verifica del presupposto essenziale della carenza o insufficienza di aree con destinazione urbanistica compatibile con l'attuazione dell'intervento proposto su tutto il territorio comunale, verifica che è stata effettuata e il cui risultato è riportato nella relazione allegata alla presente nota. Si è ritenuto altresì necessario predisporre una relazione con la descrizione delle opere edilizie esistenti e dei relativi titoli abilitativi.""



Fermo restando che l'articolazione e le caratteristiche del progetto proposto in variante si evincono dalla Relazione Tecnica Generale - R1, il Responsabile del SUAP attesta quanto segue: *"Il contesto in cui si colloca la proposta progettuale in oggetto è caratterizzato dalla presenza dei corpi di fabbrica esistenti (realizzati con C.E. n°1016/91 e delle Concessioni Balneari n° 1 e 11. I corpi edilizi monopiano sono inseriti all'interno di un'area piantumata a verde. Nel rispetto delle prescrizioni VIA, sono state completate recentemente le demolizioni dei corpi di fabbrica non condonabili. L'intervento consiste nella nuova realizzazione di un villaggio turistico mediante completamento delle opere esistenti del complesso turistico-residenziale "Montimare" in località Casalabate Torre Rinalda."*

Con riferimento ai rilievi regionali in merito agli **interventi esclusi dalla procedura per tipologia**, il Responsabile del SUAP *"attesta che l'intervento richiesto non rientra tra quelli cui al comma 4 dell'art. 2 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. e quindi è pienamente riconducibile alle attività produttive disciplinate dallo stesso DPR. Si attesta altresì che l'intervento non riguarda una struttura di vendita di cui agli art. 8 e 9 del DL 114/1998. (...) Il proponente ha specificato che l'accesso alla struttura ed ogni attività interna ad essa è ad uso esclusivo dei fruitori della stessa."*

Con riferimento ai rilievi regionali circa **l'eccessiva estensione dell'area interessata** dal progetto in variante, il Responsabile del SUAP, nella propria Relazione istruttoria integrativa, nell'attestare che *"l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede quella che è la reale esigenza di estensione del ciclo produttivo e quindi dell'attività produttiva proposta, non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche"*, precisa anche che è stata trasmessa *"la tavola U2 rev. 1 nov. 2019"* entro cui è stata rappresentata la nuova perimetrazione dell'area di intervento, ridotta rispetto a quella inizialmente prospettata secondo le richieste di questa Sezione.

Con riferimento alla **carenza o insufficienza nello strumento urbanistico vigente di aree a destinazione produttiva** (attesa la precisazione della tipologia del progetto in questione ai sensi del citato Atto di indirizzo regionale) il Responsabile del SUAP ha predisposto all'uopo una specifica relazione istruttoria che esamina tutte le aree già destinate potenzialmente in grado di accogliere la proposta progettuale, ma di fatto **insufficienti** dimensionalmente a tale scopo. Di seguito si riportano le conclusioni attestanti tale insufficienza:

" Per quanto sopra rappresentato risulta del tutto evidente la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree con destinazione urbanistica compatibile con l'attività produttiva dell'intervento proposto, per come riportato nel Regolamento dell'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 approvato con DGR 2332/2018."



Si ritiene inoltre importante ricordare come l'area su cui ricade l'intervento, già tipizzata come E4 Zona a parco agricolo produttivo, è caratterizzata dalla presenza di una destinazione speciale per Parchi di Campeggio per la quale è consentita la realizzazione di alcune strutture, così come previsto dalle NTA del PRG del Comune di Lecce, quindi già destinata ad attività ricettive, circostanza che di fatto non produce la necessità di una nuova zonizzazione ma bensì la variazione dello strumento urbanistico nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento proposto."

Con riferimento alla **Conformità della documentazione tecnica presentata dal richiedente** (come richiesto nella citata nota regionale) il Responsabile del SUAP attesta che *""La documentazione presentata dal richiedente risulta congrua con quanto dettagliatamente definito al paragrafo 4 degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello Unico per le attività produttive", integrati e approvati con DGR 2332/2018.""*

Con riferimento **alla legittimità delle strutture esistenti**, il Responsabile del SUAP ha prodotto una specifica *Relazione sui volumi e sulle superfici edificate esistenti e dei relativi titoli abilitativi* includendovi una planimetria esplicativa di riferimento, attestando quanto segue:

""Al fine di meglio chiarire lo stato di fatto delle opere esistenti all'interno dell'area di intervento per il completamento del complesso turistico in oggetto, così come riportato negli elaborati del progetto tecnico che accompagnano l'istanza in questione, si riporta una sintesi delle opere esistenti con l'indicazione dei relativi titoli abilitativi, con riferimento alla Planimetria già contenuta nello Studio di Impatto Ambientale del progetto (rif. Fig. 3.2.A), come di seguito riportato:

1) Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Lecce prot. n. 10960/D1 del 30/07/1991, limitatamente ai manufatti ed alle altre opere edilizie realizzate al di fuori della fascia dei 300 m dal confine del demanio marittimo, contraddistinte dai colori rosso, arancione e magenta nella planimetria allegata, come di seguito riportato:

a) con il colore rosso le opere che non sono state oggetto di nessuna modifica dalla loro realizzazione, nello specifico: il centro commerciale (posizionato ad ovest), un blocco di residenze centrale ed due serie di edifici destinati a residenza sub-paralleli alla linea di costa (presenti ad est della proprietà);

b) con il colore arancione le opere che sono state successivamente oggetto di interventi di adeguamento igienico-sanitario approvati con Permesso di Costruire n. 5/08 del 08/01/2008 dal Comune di Lecce, nello specifico si tratta di alcune costruzioni con destinazione residenziale;



c) con il colore magenta le opere successivamente oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione a seguito di presentazione di SCIA n. 2/12 del 08/08/2012, nello specifico si tratta degli edifici ad uso residenziale ubicati nella parte centrale dell'area di intervento;

2) Strutture a servizio delle Concessioni Demaniali Marittime, contraddistinte dai colori ciano e viola nella planimetria allegata, come di seguito riportato:

a) con il colore viola le opere realizzate nell'ambito della C.D.M. n. 2008/11 del 17/06/2008, prorogata fino al 31/12/2020, realizzate a seguito di Permesso di Costruire n. 24/2014 del Comune di Trepuzzi;

b) con il colore ciano le aree relative alla C.D.M. n. 2013/1 del 04/06/2013 per la quale era prevista la realizzazione di un chiosco mai realizzato (autorizzazione rilasciata dal Comune di Lecce - prot. n. 29710/00 del 11/01/2000);

3) Con il colore grigio sono invece indicate le opere non comprese nella concessione edilizia in sanatoria del 1991, quindi prive di titolo edilizio, e oggetto di recente intervento di demolizione a seguito di SCIA presentata in data 28/09/2018, nello specifico si tratta delle quattro stecche trasversali al mare e delle gradinate a servizio del campo di calcetto;

4) Si rileva anche la presenza delle superfici sportive (riportate con il colore arancione) che erano già comprese nella Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lecce - prot. n.52/78 del 23/03/1978 su conforme parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali espresso con nota prot. n. 12096 del 28/12/1977, per la realizzazione di un parco a campeggio, e nel progetto di adeguamento igienico-sanitario di cui al Permesso di Costruire n. 5/2008 del Comune di Lecce; nel suddetto progetto rientrava anche la vasca parzialmente fuori terra ubicata ad ovest dell'area di intervento. ""

Infine con riferimento alle **Verifiche rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata (DRAG, PTCP, PPTR, PAI, etc)**, richiesta da questa Sezione, il Responsabile del SUAP ha attestato quanto segue:

""Il progetto è stato assoggettato a procedura di VIA, conclusasi positivamente con D.D. Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia n. 147 del 21/06/2019, ed a verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con Determina di esclusione D.D. Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia n. 121 del 10.08.2017.

Anche con specifico riferimento al procedimento di Autorizzazione paesaggistica, conclusosi favorevolmente nell'ambito della stessa procedura di VIA, con parere definitivo in data 12/06/2019 (rif. prot. AOO_145/4899 del Dipartimento mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio) si attesta che per l'intervento non esistono profili di incompatibilità e/o di contrasto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata ed in particolare con il PPTR in relazione ai sistemi di tutela rilevati nell'apposita tabella riportata nella Sezione 1. (...)"



(PARERE E CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, atteso che il presente parere è reso a seguito delle verifiche di esclusiva competenza del Responsabile del SUAP, esaminati gli atti integrativi trasmessi, alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni addotte dallo stesso Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria integrativa, nonché delle modifiche progettuali apportate alla proposta in oggetto a seguito di richiesta regionale nota n. 650 dell'11.07.2019, secondo quanto sopra riportato, si ritiene di esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla variante allo strumento urbanistico generale proposta dalla **Ditta Montimare SpA** per il progetto di **Nuova realizzazione di un complesso turistico/residenziale previo completamento delle strutture esistenti, denominato "Montimare", sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le) sul Fg. 43 (ex 13) P.IIe 248-249-250-251-252-438-254-255-256-257-258-259-260-261-262-270-263**, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR n. 160/2010 a condizione che il verbale di chiusura della presente conferenza, da trasmettere alla scrivente, dia esplicito riscontro alle seguenti prescrizioni:

- la **delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale** deve prevedere obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti, ciò poiché come esplicitato nell'Atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 di cui alla DGR 2332/2018, la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico/edilizia di un'area;
- nella stessa delibera di approvazione sia **previsto un tempo congruo** di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante oggetto della presente conferenza di servizi;
- la **nuova zonizzazione** conseguente alla eventuale favorevole conclusione della presente conferenza dei servizi (laddove il progettato intervento venga effettivamente realizzato) deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto in valutazione e come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell'attività in progetto.



Il presente provvedimento viene espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici.

***La responsabile della PO Pianificazione Urbanistica 2
(arch. Valentina Battaglini)***

***La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
(dott.ssa Angela Costantini)***

***Il dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)***



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e
programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

Il presente provvedimento viene espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici.

La responsabile della PO Pianificazione Urbanistica 2

(arch. Valentina Battaglini)

La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

(dott.ssa Angela Cistulli)

Il dirigente della Sezione Urbanistica

(dott. Giuseppe Maestri)



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

Ufficio Prevenzione

Protocollo n° / 20646

Al Responsabile dello Sportello Unico
del Comune di Trepuzzi
73019 – **TREPUZZI (LE)**
Suap.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it

Alla Società MONTIMARE S.p.A.
Via Campania, 30
73100 - LECCE
montimarespa@arubapec.it

OGGETTO: Pratica 20646: Ditta MONTIMARE S.p.A.

- Convocazione per conferenza di servizi ai sensi Art. 8 DPR 162/2010 e s.m.i. e Legge 241/1990 e s.m.i.
- **RICHIESTA CHIARIMENTI**
- Progetto di completamento della Struttura Turistico Ricettiva in aria Aperta, ubicata in Via Viserba Loc. CASALABATE nel Comune di Trepuzzi;

Attività rientrante al punto **66.3.B** dell'elenco allegato al D.P.R. 151 del 1 agosto 2011

Con riferimento alla nota del SUAP del Comune di Trepuzzi, pervenuta in data 26/02/2020 inerente l'oggetto, si invita la Società proponente a chiarire, se le variazioni apportate al progetto approvato da questo Comando con nota protocollo 8200/20646 del 22/04/2009, sono da ritenersi, ai sensi del D.M. 7 agosto 2012, con o senza AGGRAVIO DI RISCHIO.

Nel caso si configuri un AGGRAVIO DI RISCHIO, la Società proponente dovrà attivare le procedure previste all'articolo 3 del DPR 151 del 1 agosto 2011.

Il Funzionario Istruttore
D.C.S. Ing. Salvatore CONTE



IL COMANDANTE PROVINCIALE
Dott. Ing. Giuseppe BENNARDO

Comune di Trepuzzi - Cod. Amm. c_1383 - Prot. n. 0004152 del 11/03/2020 12:45 - ARRIVO

Prot. MM/02/20
Lecce, 06 Marzo 2020

Al Responsabile SUAP
del COMUNE DI TREPUIZZI
suap.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it

Al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce
c.a. Comandante Prov.le Dott. Ing. Giuseppe Bennardo
Funzionario Istruttore D.C.S. Ing. Salvatore Conte
com.prev.lecce@cert.vigilfuoco.it

OGGETTO: Progetto per il completamento del complesso
turistico/residenziale "Montimare" sito in località Torre Rinalda.
PRATICA 20646: Ditta MONTIMARE S.p.A.
Rif. pec. prot. n°3553 del 04/03/2020

Con riferimento alla Vostra di cui in oggetto, i sottoscritti

- MONTINARO Annapaola nata il 16/06/1975 a Lecce (LE) Cod. Fisc. MNT NPL 75H56E 506H residente a Campi Salentina (LE) In Via Santo Stefano Nr° 9, in qualità di Legale Rappresentante della Società Montimare S.p.A.,
- QUARTA Giampiero, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Lecce al n°731, professionista antincendio Ex D.Lgs. 8 Marzo 2006, N. 139 iscritto All'albo Ministeriale con N°LE00731A00148, in qualità di progettista,

SPECIFICANO

che il lay-out progettuale presentato al SUAP di Trepuzzi scaturisce da un processo di successivi adattamenti alle prescrizioni effettuate dagli Enti interessati dalla Conferenza di Servizi VIA - VAS. Sono state ricollocate alcune volumetrie all'interno dell'area ma, essendo intervenuti con

- l'eliminazione dell'Auditorium al coperto, degli spogliatoi dei campi sportivi e del teatro all'aperto nell'area attività ricreative,
- la riduzione volumetrica della reception, del ristorante, dell'area piscina,
- la totale demolizione delle Tipologie non autorizzate e con una complessiva riduzione delle volumetrie residenziali all'interno dell'area,

si può complessivamente affermare che **NON SI CONFIGURA UN AGGRAVIO DI RISCHIO**, anzi, le modifiche apportate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi primari della progettazione della sicurezza antincendio di cui al punto G.2.5 del DMI 18/10/2019: intervenendo soprattutto sull'eliminazione di spazi aggregativi per convegni e spettacoli originariamente proposti, questi - per quanto destinati ad esclusivo utilizzo dei fruitori della struttura - rappresentavano comunque luoghi soggetti a particolari attenzioni sotto il punto di vista del rischio incendio.



Di seguito si allega una tabella di confronto dettagliato tra le volumetrie previste nella configurazione iniziale del progetto (2006) e quelle scaturenti dalle osservazioni di cui al processo di Conferenza di Servizi VIA-VAS definitivamente approvate con Determinazione del Dirigente Sezione Autorizzazioni Ambientali 21 giugno 2019, n. 147 pubblicata sul BURP n. 71 del 27-6-2019 ed attualmente sottoposte a C.D.S. ai sensi dell'Art. 8 DPR 162/2010 e s.m.i. e L. 241/1900 e s.m.i..

Distinti saluti

Il Tecnico



Il Presidente

MONTIMARE S.p.A.
IL PRESIDENTE

TIPOLOGIA	SUP. TOTALE	VOL. TOTALE
STATO DI FATTO		
Tipologia A	789,60	2.632,65
Tipologia A'	520,05	1.855,80
Tipologia B	965,00	3.834,00
Tipologia C	220,33	727,00
Tipologia D	1.973,20	6.512,00
Tipologia E	889,14	2.934,15
Tipologia F	393,00	1.296,90
Tipologia G	98,00	324,25
Tipologia H	944,52	3.116,90
Tipologia L	653,40	2.286,90
Tipologia I (da demolire parzialmente)	5.300,64	16.697,02
TOTALE STATO DI FATTO*	12.746,88	42.217,57
* incluse opere da demolire parzialmente		
PROGETTO DI COMPLETAMENTO 2006		
Fabbricato Ingresso (Reception, alloggio custode)	711,08	2.559,89
Ristorante	924,54	4.837,66
Spogliatoi	227,25	704,48
Area attività ricreative	264,27	964,59
Area attività ricreative: locali di servizio	322,65	1.000,22
Auditorium	491,55	2.838,45
Alloggi personale - infermeria	717,60	2.224,56
Alloggi Tipo "L"	224,85	697,04
Alloggi tipo "I" (recuperati parzialmente)	2.336,64	6.542,58
Alloggi tipo "K"	3.383,92	9.474,96
TOTALE COMPLETAMENTO 2006	9.604,35	31.844,43
SOMMANO IN TOTALE	14.904,99	57.364,98

TIPOLOGIA	SUP. TOTALE	VOL. TOTALE
STATO DI FATTO		
Tipologia A	789,60	2.632,65
Tipologia A'	520,05	1.855,80
Tipologia B	965,00	3.834,00
Tipologia C	220,33	727,00
Tipologia D	1.973,20	6.512,00
Tipologia E	889,14	2.934,15
Tipologia F	393,00	1.296,90
Tipologia G	98,00	324,25
Tipologia H	944,52	3.116,90
Tipologia L	653,40	2.286,90
Tipologia I (da demolire)	5.300,64	16.697,02
TOTALE STATO DI FATTO*	12.746,88	42.217,57
* incluse opere da demolire		
PROGETTO DI COMPLETAMENTO 2019		
Reception, alloggio custode	571,94	2.115,85
Ristorante	1.164,82	3.544,40
Blocco ingresso	51,00	153,00
Blocco servizi tipo 1 e 2	30,80	83,16
Blocco servizi solarium	124,10	310,60
Bar area piscina	158,40	475,20
Tipologia M	44,90	145,92
Tipologia N Singola	59,00	191,75
Tipologia N Doppia	517,50	1.681,87
Tipologia O - All. Personale	475,20	1.544,40
Tipologia P	1.911,20	6.211,40
TOTALE COMPLETAMENTO 2019	5.108,86	16.457,55
SOMMANO IN TOTALE	12.555,10	41.978,10





PROVINCIA DI LECCE
SERVIZIO VIABILITA' ED ESPROPRI
Ufficio Concessioni e Autorizzazioni

Lecce, 9 marzo 2020

P.O: "Concessioni e Autorizzazioni"
Prot. n° _____
Risp. nota n°3367 del 26/02/2020
Allegati: _____
Resp. Proc. _____
Tel. 0832/683640 – Fax 0832/683626
mgreco@provincia.le.it
viabilita@cert.provincia.le.it

Al S.U.A.P.
COMUNE di TREPUSZI
suap.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Nuova realizzazione di un complesso turistico residenziale completamento della struttura esistente MONTIMARE località Casalabate Comune di Trepuzzi. Comunicazione.

Si fa seguito alla nota di codesto SUAP n. 3367 del 26/02/2020, acquisita al protocollo di questa Provincia in pari data al n. 7948, finalizzata all'acquisizione del parere di questo Servizio Autorizzazioni e Concessioni per completamento della struttura in oggetto indicata.

Considerato che la competenza del Servizio Viabilità della Provincia riguarda esclusivamente l'autorizzazione agli accessi e la fascia di rispetto per i fabbricati prospicienti SS.PP., sulla base della documentazione prodotta, e dei colloqui avuti con l'Ing. Florio, lo scrivente non ritiene doversi esprimere in merito, in quanto la struttura in argomento non affaccia direttamente su strade appartenenti al patrimonio di questo Ente.

Distinti saluti

Il Titolare P.O.
(Geom. Massimo GRECO)



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Comune di Trepuzzi

Settore Urbanistica, Igiene Urbana, Attività Produttive
Sportello Unico Attività Produttive
suap.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it

p.c.

Montimare Spa

montimarespa@arubapec.it

OGGETTO: Conferenza di servizi decisoria e asincrona ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, della DGR 2332/2018 e della L. 241/1990 come modificata dal DLgs n. 127 del 30/06/2016
TRASMISSIONE NUOVE INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI E RIAPERTURA TERMINI.

Progetto: *Nuova realizzazione di un complesso turistico/residenziale previo completamento delle strutture esistenti, denominato "Montimare", sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le) sul Fg. 43 (ex 13) P.lle 248-249-250-251-252-438-254-255-256-257-258-259-260-261-262-270-263*

Proponente: *Montimare S.p.a.*

In riferimento al Vs. nota prot. 0003367 (acquisita in data 26/02/2020 al prot. n. 4217 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), con la quale, codesta Amministrazione convoca la conferenza di servizi in oggetto, si conferma quanto già esposto con nota prot. n. 13121 del 09/10/2013 rilasciata dalla scrivente Autorità di Bacino, in relazione al medesimo progetto e che ad ogni buon conto si allega.

Il Dirigente Tecnico
dott. geol. *Gennaro Capasso*

Il Segretario Generale
dott.ssa geol. *Verdà Corbelli*

Recepimento in data
di n. _____
a cura di _____