



**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



**REGIONE
PUGLIA**

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

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

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

www.regione.puglia.it

7

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



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)