



COMUNE DI TURI

(Città Metropolitana di Bari)

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Tel. 080-4517507

PEC: protocollo.comuneturi@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comuneturi@pec.rupar.puglia.it

E-Mail: lavoripubblici@comune.turi.ba.it

Prot. n. 8287

Turi, li 95/04/2023

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota pec. del 19.01.23 la soc. "Villa Menelao", corrente in Turi alla via delle Ginestre, 1 – c.f. 04795040726, ha trasmesso al SUAP del comune di Turi, il progetto per "l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva "relais Villa Menelao", per la sua approvazione in variante al PUG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010 n.160, mediante Conferenza di Servizi decisoria, da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona, così come disposto dall'art.14 co. 2 della L.241/90.

L'Ufficio SUAP con nota Prot. n. 5437 e successiva trasmissione con Prot. dal n. 6090 al n. 6095 del 13/03/2023 ha trasmesso la seguente documentazione presentata dalla soc "Villa Menelao" :

- A - Elenco elaborati presentati
- B- Relazione generale
- C - Raccolta immagini fotografiche - Stato dei luoghi
- D - Sostenibilità economica e piano finanziario
- E - Studio Paesaggistico Ambientale
- F - Relazione geologica
- G - Relazione studio geotecnico
- H - Relazione studio idraulico
- I - Piano di riutilizzo terre e rocce di scavo
- Tav.-1-Inquadramento-territoriale.pdf.p7m - Tav. 1 Inquadramento territoriale
- Tav. 2 Planimetrie stato di fatto e di progetto
- Tav.-3 Planimetria generale con individuazione aree per Standards Urbanistici
- Tav. 4 Planimetria generale di progetto e profili
- Tav. 5 Planimetria generale di progetto piano interrato/seminterrato
- Tav. 6 Particolari progettuali della tipologia Junior Suite
- Tav. 7 Particolari progettuali della tipologia Le Ville
- Tav. 8 Particolari progettuali della tipologia Polifunzionale
- Tav. 9 Particolari progettuali della Reception - Uffici
- Tav. 10 impianto idrico antincendio
- Tav. 11 impianto trattamento acque meteoriche
- Tav. 12 impianto di scarico acque nere
- Tav. 13 impianto fotovoltaico

Trattasi della realizzazione di una struttura turistico-ricettiva nella forma di albergo/relais, in ampliamento di quella omonima già esistente destinata all'attività turistico-ricettiva per la ristorazione, nell'ambito del compendio di proprietà della richiamata soc. Villa Menelao.

L'INSEDIAMENTO ESISTENTE

Il compendio di Villa Menelao insiste su un'area censita in N.C.E.U. del Comune di Turi Catasto Terreni: Fg. 6 Particelle 27, 33, 41, 42, 74, 82, 83, 182, 184, 800, Catasto Fabbricati: Fg. 6 Particella 33 Subalterni 2 e 14; Particella 801 Subalterno 1; Particella 802; Subalterno 1, in "Contrada Parco Ospedale", per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di Ha 15.88.66 (158.866 mq), come risulta dal titolo di proprietà delle aree dei fabbricati interessati dall'intervento, con l'elenco delle particelle catastali.

Foglio 6 Part. 27	Ha = 0.35.90
Foglio 6 Part. 33	Ha = 5.33.72
Foglio 6 Part. 41	Ha = 1.01.93
Foglio 6 Part. 42	Ha = 1.63.67
Foglio 6 Part. 74	Ha = 2.88.66
Foglio 6 Part. 82	Ha = 1.49.14.
Foglio 6 Part. 83	Ha = 0.47.78
Foglio 6 Part. 182	Ha = 0.49.82
Foglio 6 Part. 184	Ha = 0.68.27
Foglio 6 Part. 800	Ha = 1.49.77

Totale superfici Ha = 15.88.66 pari a mq 158.866

Il complesso esistente destinato a Sala Ricevimenti e Ristorazione, nonché a Locale di Pubblico Spettacolo, denominato "**VILLA MENELAO S.r.l.**" si articola su di un nucleo storico comprendente la vera e propria "**Villa Menelao**" sul suolo contraddistinto dal mappale 33 e di un più recente insediamento, denominato "**Alle Cummerse**", realizzato sulla stessa particella catastale.

In particolare il fabbricato principale della cd Villa Menelao, realizzato nella sua originaria consistenza prima del 1° settembre 1967, è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione, adeguamenti tecnologici ed ampliamenti, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- 1) CE- Conc. Edilizia n. 06 del 22/1/1997 e n. 68 del 7/7/1997 (Pratica Edilizia 09/1998)
- 2) CE- Conc. Edilizia n.06/00 e n.04/01 (Pratica Edilizia 14/01);
- 3) Autorizzazioni connesse alle sistemazioni esterne: n. 17/99 del 29/01/1999 (Zona esterna a parcheggio e Gazebo) e la n. 73/03 del 22/05/2003 (Zona piscina e cascata a Sud).
- 4) CE Conc. Edilizia n. 37/01 e n. 35/03 e successiva Autorizz. Edilizia n. 113/02 (Pratica Edilizia n. 43/02);
- 5) Certificato di Abitabilità n° 09/2004 del 24.09.2004;
- 6) Pratica Edilizia n. 65/2007
- 7) DIA n. 54/2008 del 28.03.2008 per la realizzazione delle Celle Frigorifere a Ovest;
- 8) PDC n. 14 del 01.04.2008 relativo all'ampliamento della zona Mensa Personale e alla sanatoria per la Cucina Satellite ed il Magazzino Sedie e Tavoli posti a Sud.
- 9) PdC- Permesso di costruire n. 48 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n.66/09) per ampliamento laboratorio pasticceria;
- 10) PdC- Permesso di costruire n. 67 del 02 novembre 2009 (pratica edilizia n.74/09) per realizzazione di porticato e spostamento garage;
- 11) Certificato di Abitabilità n° 28/2011 del 27 luglio 2011;

In linea con questa interpretazione, l'art. 38.1 Contesto Agricolo – zona E delle NTA del PUG vigente, dispone che gli *ampliamenti e sopraelevazioni* consentiti per le *realità produttive (ricettive, turistiche...)* esistenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PUG, siano possibili *nei limiti del 20% della S.U.* (superficie utile), senza cioè prevederne una quantificazione in termini di volume.

Dispone dunque la norma che la possibilità operativa di eseguire l'ampliamento o la sopraelevazione resta in capo agli *"insediamenti"* esistenti alla data di adozione del PUG (avvenuta con del. CC n.35 del 21 luglio 2011), attraverso il rilascio diretto del PdC. Pertanto l'ampliamento può concernere l'insediamento esistente nella sua generalità, composto all'occorrenza da costruzioni e relative pertinenze, con la realizzazione di nuovi volumi da realizzarsi nei limiti del 20% della S.U. delle costruzioni preesistenti, che possono trovare collocazione nell'ambito dell'insieme urbanistico di fabbricati ed aree che compongono l'insediamento della realtà produttiva.

Resta salva e ovviamente stabilita, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria nel valore di Iff pari a 0.05 mc/mq, da applicarsi alle nuove costruzioni, cioè quelle in ampliamento e/o sopraelevazione.

Dai dati relativi ai titoli edilizi citati, si evince che, alla data del 21.07.2011 di adozione del PUG, la Superficie Coperta Sc e la Superficie Utile S.U. totale dell'intero compendio immobiliare, così come esistente:

**SUPERFICIE COPERTA = mq 4.070
2.900**

SUPERFICIE UTILE = mq

con un volume complessivo pari a
VOLUME = mc 15.500 ca

In virtù di quanto fin qui esposto, fu realizzato un successivo intervento di ampliamento nel 2015-2016, denominato "Le Cummerse", consistito nella realizzazione di nuovi corpi di fabbrica di tipo rurale, meglio noti come "cummerse", adibiti a cucine e depositi annessi, oltre ai servizi relativi per il pubblico e per il personale.

Per tale ultimo insediamento, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

PdC n. 11 del 07.10.2014 e successiva variante PdC n. 03 del 10.07.2015,

PdC in sanatoria n. 02 del 06.08.2019 per difformità dal PdC 03/15,

A.P.- Autorizzazione Paesaggistica n. 383 del 16/09/2014 e A.P. n. 260 del 17/06/2015.

che prevedono la ulteriore realizzazione di:

SUPERFICIE COPERTA = mq 565

VOLUME = mc 1.700

Complessivamente la situazione riflette dunque, allo stato attuale, i seguenti dati .

Sup. totale di intervento = mq 158.866

Sup. coperta totale = mq 4.635

Volume totale = mc 17.200

Aree a parcheggio = mq 7.600

Nella misura di mq 4.600 a nord est del corpo di fabbrica "Villa Menelao" e di 3.000 mq a ovest delle Cummerse.

Asseverazione sulla della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti in riferimento al procedimento n. 14071/2019 R.G. del 06/05/2019.

IL PROGETTO DELLA NUOVA OPERA

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa alla stregua di un piccolo borgo inibito alla percorrenza carrabile. Conseguentemente la soluzione progettuale prevede di realizzare l'intervento nell'immediata contiguità con la Masseria, su suoli di proprietà benché già parzialmente asserviti urbanisticamente ai fini della suscettività edificatoria.

Nello specifico l'intervento sarà realizzato su parti delle Particelle 27 – 42 – 74 - 800 e specificatamente sulla porzione a forma di cuneo compresa fra le "Aree annesse della Lama" ad ovest (PUG/S Sistema Idrogeomorfologico _ LAMA - Area Annessa art. 40.1 delle NTA) e le "Aree annesse del reticolo idrografico" ad est, per una superficie complessiva di circa mq20.000.

In tali aree, definite dal PUG "Aree annesse alle componenti Geo-Morfo-Idrogeologiche", il competente ufficio regionale dovrà valutare , in sede di conferenza di servizi, l'eventuale rilascio delle preve autorizzazioni paesaggistiche.

In queste aree il progetto prevede la realizzazione di:

- aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport;
- movimentazioni di terreno, con la ricollocazione nello stesso sito delle parti rimosse, per una diversa sistemazione delle aree congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
- formazione di nuovo tracciato viario con pietrisco e stabilizzato, senza uso di calcestruzzo di cemento e/o di bitume, con percorso perimetrale dell'intero compendio, per fungere da strada di servizio per il personale e per i mezzi di soccorso, nel rispetto della vegetazione esistente;

L' albergo è costituito da :

- n. 14 residenze turistiche (Ville - Suite) da circa 70 mq ciascuna di superficie utile, concepite come ville private ad un solo piano fuori terra dotate di giardino, piscina e logge ad uso esclusivo. Ciascuna villa sarà inoltre dotata al piano interrato di una SPA privata con sauna, idromassaggio, bagno turco, percorso kneipp, attrezzatura fitness a spazio massaggi;
- da cinque corpi di fabbrica separati ed immersi nel verde, di altezza pari a 7,50 ml con due piani fuori terra per la parte propriamente ricettiva e complessive 8 Junior suites per ciascun corpo. Ciascuna junior suite di piano terra sarà dotata, al piano interrato, di una SPA privata e ad uso esclusivo con idromassaggio, sauna, bagno turco e zona massaggi. Ciascuna Junior Suite del primo piano, sarà dotata, sul piano copertura, di una zona solarium privata e ad uso esclusivo con idromassaggio e zona relax.

I corpi di fabbrica ospiteranno complessivamente n. 40 Junior suites da 50 mq circa.

È prevista inoltre la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica che ospiterà al piano terra una foresteria, per complessive 7 stanze, al primo piano una palestra attrezzata di circa 500 mq e al piano interrato servizi per il personale, magazzini e depositi per la struttura.

Nel merito dimensionale, la soluzione prospettata porta alla individuazione delle seguenti quantità, così come analiticamente descritte nell'allegato schema di dettaglio.

Ville – Suite n. 14 da 70 mq circa	Sc=mq 1.568;	V=mc 10.505
Junior suites n. 40 da 50 mq circa	Sc=mq 2.556;	V=mc 14.778
Centro Polifunzionale	Sc=mq 564	V=mc 6.200

Reception	Sc=mq	240	V=mc	1.032
Uffici amm.vi e logistici	Sc=mq	107	V=mc	461
Piscina, pergolo, solarium, bar e servizi	Sc=mq	169	V=mc	722

che comportano i seguenti ingombri totali:

NUOVO ALBERGO RELAIS

Superficie coperta (Sc)	=	mq 5.204
Volume (V)(compresi i volumi interrati)	=	mc 33.698

Altezza Massima (Hmax) = m 7,00 m

Ai fini della verifica urbanistica, risulta necessario integrare questi dati con quelli relativi agli ingombri della preesistente struttura, addivenendo infine agli ingombri finali all'esito dell'intervento programmato:

Superficie totale disponibile	mq	158.866
Superficie coperta	mq	5.159
Altezza Massima (albergo relais)	m	7,00
Volume (V)	mc	50.898

Indice di fabbricabilità Iff = 50.898 / 158.866 = 0,32 mc/mq

Nella TAV "Relazione Generale" è riportata la scheda di dettaglio per il calcolo degli ingombri planovolumetrici a cui si fa rinvio per la verifica specifica degli ingombri planovolumetrici di tutti i corpi di fabbrica.

Stante quindi il superamento degli indici Iff e del rapporto di copertura, entrambi eccedenti i limiti di norma previsti dall'art. 38.1 delle NTA del PUG, l'intervento necessita di variante al PUG.

STANDARDS URBANISTICI

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che disciplina i "limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765", così recita:

Art. 5: Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967.

È peraltro noto che, ai sensi di quanto disposto dalle norme di legge (art. 18 L.765/67 così come modificata dalla legge 122/89) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, **debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione**".

Ulteriori dotazioni di aree a parcheggio non sono espressamente richieste né dalle N.T.A. del PUG del comune di Turi, in relazione agli interventi nelle zone "E", com'è quella in esame, né da altri dispositivi normativi connessi con la struttura in progetto.

Ne deriva che la superficie da rendere disponibile per gli standards assomma a $80 / 100 \times \text{SLU}$

dove SLU rappresenta la superficie lorda di pavimento ed è pari a mq 9.363 così come in precedenza determinato; per cui

$$\text{S standards} = \text{mq} (80 / 100 \times 9.363) = \text{mq} 7.490,40$$

Di tale quantità almeno il 50% deve essere destinato al parcheggio e la restante parte ad attività collettive e/o al verde.

$$P1 = \text{S standards} > 50\% \times 7.490,40 > \text{mq} 3.745,20$$

L'ulteriore dotazione di parcheggio in funzione della legge 122/89 deve risultare almeno pari al 10% del volume totale, per cui

$$P2 = 50.898 / 10 = \text{mq} 5.089,8$$

Ne consegue che la superficie minima a parcheggio che si rende necessaria, ammonta almeno a mq $(3.745,2 + 5.098,8) = \text{mq} 8.844$ che si realizza per mq 5.850 nella zona ad est per n. 168 posti auto (vedi scheda di dettaglio) e mq 3.000 nella zona ad ovest delle Cummerse per 82 posti auto, per un totale di **250 posti auto** su una **superficie complessiva 8.850 mq.**

La superficie per standards pubblici dovrà risultare almeno pari a **mq 3.745.**

In progetto è stata prevista l'individuazione di tali aree nella parte dell'area lungo il confine ad est, costituito dalla strada pubblica di collegamento che consente quindi l'accesso diretto a tali aree in qualsiasi punto. Le stesse sono collocate esattamente in corrispondenza ed in prosecuzione delle aree già destinate al parcheggio e saranno fornite di una viabilità dedicata e separata dal circuito dell'intero compendio.

RACCORDO CON LA NORMATIVA DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E CON IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (P.P.T.R.)

L'intervento proposto ricade in un'area non sottoposta a vincolo paesaggistico ex art.134 o 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Inoltre, lo stesso, non interessa direttamente alcuna delle componenti paesaggistico-ambientali oggetto di specifica tutela individuate dalle NTA e dalla relativa cartografia tematica del PPTR e non risulta direttamente gravato da vincolo paesaggistici (BP e UCP).

Le aree non risultano direttamente gravate da vincoli di *usi civici*.

Ne consegue che, poiché l'intervento in progetto non interessa e non incide su alcuna componente paesaggistica individuata dal PPTR, non va attuata alcuna verifica di coerenza dell'intervento con gli indirizzi, e/o le direttive e/o le misure di salvaguardia ed utilizzazione e/o le prescrizioni individuate per le specifiche componenti paesaggistiche (beni paesaggistici e ulteriori contesti), dalle NTA del PPTR.

RACCORDO CON LA NORMATIVA DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO DEL PUG ADEGUATO AL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO (PUTT/P)

L'intervento proposto ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico derivante dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) approvato con DGR n. 1748 del 15.12.2000, in quanto il Comune di Turi risulta attualmente dotato di PUG-Piano

Urbanistico Generale, adeguato al PUTT/P, ed approvato in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art 12 della LR. 27.07.2001 n°20, con delibera di CC n.36 del 19.07.2013 a seguito del controllo di compatibilità regionale, con esito positivo, di cui alla DGR n°1943 del 02.10.2012.

Secondo il PUG le aree interessate dalle opere sono soggette alle disposizioni di tutela paesaggistica introdotte dal PUG/S (ATE di tipo "B" del PUTT/P) e sono classificate "zona agricola E" dal PUG vigente.

Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art.2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un valore rilevante laddove, sussistano condizioni con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio, descritti nei cosiddetti Ambiti Territoriali Distinti, l'area d'intervento non risulta interessata direttamente da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. La stessa, non risulta interessata da particolari componenti di importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di specie di interesse botanico – vegetazionale. La sola presenza del "noceto" sul versante est verso l'esterno del complesso, il cui pregio rappresenta la qualità dei cosiddetti "beni diffusi nel paesaggio agrario", è da preservare nella consistenza ed estensione attuali, avendo cura di evitare l'alterazione della integrità visuale.

Inoltre l'intervento descrive l'utilizzo di un linguaggio architettonico che presenti analogie formali e materiche con quello delle costruzioni rurali tipiche dei luoghi interessati, in modo da non costituire alterazione dei valori paesaggistici dei luoghi interessati.

Stante la descritta classificazione, le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi è prescritta la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La Giunta Regionale della Puglia, a seguito della ricognizione di cui all'art. 10 della L.R. 20/2009 e s.m.i., non ha ad oggi ancora attribuito la delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, al comune di Turi e dunque il predetto comune non risulta delegato al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, di cui agli art.146 e comma 5 dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 90 delle NTA del PPTR, ovvero all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art 91 delle NTA del PPTR.

L'Ente competente preposto alla gestione del vincolo paesaggistico risulta, pertanto, la Regione Puglia-Ufficio Urbanistico-Servizio Assetto del Territorio, che darà corso alle specifiche competenze in sede di Conferenza di Servizi.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Gli indirizzi generali di assetto del territorio, a livello sovracomunale, con riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico e idraulico-forestale, comportano l'obbligo della redazione da parte del proponente, previa intesa con le autorità regionali competenti in tali materie, del documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). In quanto l'intervento proposto è in variante perché l'Ifs supera quello previsto dall'art.38.1 Contesto Agricolo- Zona E delle NTA del PUG vigente.

Tanto, anche in considerazione del ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 in quanto trattasi procedimento SUAP relativamente alla procedura amm.va della Variante al PUG, conferma

tale obbligo con la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi della R.R. 18/2013.

Pertanto, per quanto riguarda la VAS, (art.6.2 R.R. 18/2013) l'autorità procedente:

- presenta un'istanza all'autorità competente, corredando la comunicazione di idonea documentazione che attesti l'applicabilità delle condizioni per la verifica semplificata e definisca i potenziali effetti significativi sull'ambiente che siano stati precedentemente considerati (al fine di evitare duplicazioni nelle valutazioni), nonché del rapporto preliminare di verifica e dell'elenco degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale - individuati secondo le disposizioni, rispettivamente, degli artt. 5 e 6 della legge VAS;

- avvia, contestualmente alla presentazione dell'istanza, la consultazione degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, mettendo a disposizione degli stessi il rapporto preliminare di verifica;

- comunica all'autorità competente, in esito alla predetta consultazione, eventuali osservazioni e controdeduzioni;

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA

L'intervento richiesto è soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA in conformità all'Allegato B della L.R. 26/2022, attività B2zz perché centro residenziale turistico e esercizio alberghiero con volume di nuova edificazione superiore a 25.000 mc.

Per la VIA la competenza è della Città Metropolitana, ma, ai sensi dell'art.17 comma 4 lettera b) si deve chiedere l'integrazione tra le valutazioni ambientali e quindi individuare la Regione Puglia come Autorità Competente.

L'autorità procedente (Comune di Turi) chiede al proponente di inviare lo studio preliminare ambientale da trasmettere all'Autorità competente (Regione Puglia).

Nell'attesa di ricevere tali documenti si può avviare la conferenza di servizi che dovrà poi attenersi ai tempi delle relative normative ambientali.

RACCORDO CON IL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Turi è interessato da un sistema di tutela determinato dai piani territoriali del PAI e del PUTT/P che ha costituito la base dell'individuazione delle invariati strutturali. Le stesse sono state individuate in coerenza col Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'allora esistente Autorità di Bacino e approvato con deliberazione n. 39 del 30/11/2005 dal Comitato Istituzionale della medesima Autorità. Pertanto, il PUG è adeguato al PAI con le modifiche ultimamente apportate dalla stessa ex AdB, giusta nota prot. n.14799 del 26.11.2010, nell'ambito del Tavolo Tecnico di copianificazione per la formazione del PUG.

Come si evince dalla cartografia del PAI sopra riportata, le aree di cui si discute non risultano attraversate da parti di territorio qualificate "aree a rischio idraulico". In particolare, nella Tav. "PUG/S 09° - Carta delle emergenze idromorfologiche (PAI) Zona A", è segnalata la presenza

di incisioni morfologiche o geomorfologiche, con i corsi d'acqua episodici e le ripe di erosione fluviale presenti.

La cartografia del PUG individua aree annesse al reticolo idrografico dove in via preventiva vige il divieto di edificabilità per una porzione di terreno pari a 75 m sia a destra che a sinistra del corso d'acqua, ai sensi del comma 8 dell'art. 6 e del comma 3 dell'art.10 delle NTA del PAI.

In merito alla necessità di una specifica verifica in relazione alla presenza di "alvei fluviali in modellamento attivo" ed alle "fasce di pertinenza fluviale", secondo quanto disposto dalle richiamate NTA del PAI (art. 6 comma 8 con fascia di 75 m a partire dall'asse del corso d'acqua e art. 10 comma 3), deve evidenziarsi che, in relazione alla ampia disponibilità delle aree, non si rilevano particolari difficoltà tecnico-operative per l'individuazione delle soluzioni, risultando del tutto agevole l'ipotesi progettuale che esclude le aree assoggettate al vincolo, facendo salve le "fasce di rispetto" in riva destra e sinistra delle incisioni idrogeomorfologiche esistenti.

In una di queste e precisamente quella a margine ovest dell'area in esame, così come meglio si specificherà appresso, potrà trovare collocazione l'area da rendere disponibile al pubblico, quale misura compensativa dell'intervento sul contesto rurale, ai sensi di quanto disposto dalle novellate "linee guida" regionali sull'applicazione dell'art.8 DPR 160/2010, giusta DGR del 21 novembre 2022, n. 1631.

I dettagli sono forniti nella Relazione geologica e di Compatibilità Paesaggistica da sottoporre alle autorità competenti.

ADEGUAMENTO E RAFFRONTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE CON LE "LINEE GUIDA" PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.8 DEL DPR 160/2010.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 novembre 2022, n. 1631 : Linee Guida 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".

Con riferimento al p.2 ultimo cpv, si precisa che l'intervento all'esame è coerente alle "linee guida" regionali, in quanto il PUG pur individuando aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, l'intervento richiesto è in ampliamento della attività produttiva esistente, per cui risulta corretta l'applicazione dell'art. 8 DPR 160/2010 per l'approvazione della variante al PUG.

Per ampliamento si intende l'aumento della dimensione esistente di un impianto produttivo. Ciò che qualifica un intervento come ampliamento è il nesso funzionale tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella relativa all'impianto esistente. Tale nesso viene documentato nella proposta all'esame con un piano di sviluppo aziendale supportato da dati concreti, riportati nell'allegato D : "sostenibilità economica e piano finanziario".

Per detto procedimento, come riportato al punto 4 dell' Allegato A alla DGR n. 1631 del 21/11/2022, occorre argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse dell'impresa e gli altri interessi pubblici coinvolti, tra cui l'interesse pubblico finalizzato sia ad un corretto utilizzo del suolo sia allo sviluppo dell' imprenditoria quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.

Pertanto, gli effetti indotti sul territorio dall'approvazione della variante e la decisione conclusiva dovrà quindi essere il risultato della comparazione di tutti gli interessi pubblici, privati e diffusi coinvolti.

Tali valutazioni compiute dall'Amministrazione comunale dovranno essere espresse non solo nella motivazione che accompagna l'indizione della conferenza di servizi, ma altresì esplicitate nel successivo provvedimento con cui è assunta la determinazione di conclusione del procedimento e nel provvedimento del Consiglio Comunale di approvazione della variante.

Riguardo alla dotazione di standards urbanistici questi risultano reperiti in modo tale da essere facilmente fruibili da parte della comunità locale, di facile gestione, nonché in modo da concorrere alla formazione di un disegno organico previsto dal piano urbanistico vigente, così come già illustrato nella parte finale del capitolo " standards urbanistici" svolto in precedenza .

Quanto si evince all'art 38.1 cpv 13° delle NTA del PUG che testualmente recita:

*In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agroalimentari (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e **turistico - ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purché esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945....***

Ricorrendo tale ultima condizione, stante la datazione della "Villa Menelao" antecedente al 1945, l'applicabilità della procedura è possibile.

Con riguardo alle condizioni dettate dallo stesso art. 38.1 delle NTA, risulta necessario che

siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- *che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;*
- *che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;*
- *la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;*
- *che siano preservati muri a secco e altri segni dette tecniche agricole - storiche;*
- *il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;*
- *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);*
- *che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;*
- *che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;*
- *che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;*
- *che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;*
- *che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.*

condizioni che in progetto risultano rispettate, fatto salvo lo studio di impatto ambientale, non ancora esibito in atti, pur se nella Relazione Generale di progetto viene prevista la verifica di assoggettabilità a VAS che dovrà essere compiuta in sede di Conferenza di Servizi.

Inoltre Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/6/2015 "Requisiti minimi" sull'efficienza energetica degli edifici si applica in funzione della data di richiesta del titolo

abitativo (permesso a costruire o assimilato) secondo scadenze definite a livello nazionale e prevede che a partire dall'1/1/2021 i requisiti prestazionali "finali" andranno applicati anche agli edifici privati. Ovvero come previsto dalla Direttiva europea 2010/31/UE, gli edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni importanti di 1° livello dovranno essere "edifici a energia quasi zero" (NZEB).

Documentazione per il calcolo dell'eventuale contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e art. 9 della LR 18/2019;

Non di meno, si prescrive la espressa ed esplicita elencazione di tutte tali condizioni da riportare in calce al PdC, ove effettivamente rilasciato.

La precedente verifica effettuata, avvera anche la possibilità prevista dalle stesse "linee guida" regionali di utilizzare "... aree individuate dallo strumento urbanistico comunale come contesti rurali, riconducibili alle zone omogenee "E" di cui al DM 1444/1968....", così come recitano le stesse "linee guida" al 1° cpv della pag. 6 dell' All."A", alla espressa condizione che ...dovranno essere individuate misure compensative, in aggiunta a quelle previste per gli standards urbanistici, mediante l'acquisizione di pari quantità di area, rispetto a quella dell'intervento, da rinaturalizzare, disimpermeabilizzare o rinverdire".

Anche tale ulteriore condizione viene rispettata, in quanto in progetto viene appositamente individuata un'area (contraddistinta dal colore verde nella TAV di "inquadramento generale") dell'estensione di circa mq 24.450, collocata a margine ovest del nucleo di intervento (contraddistinta dal colore rosso nella TAV di "inquadramento territoriale") estesa circa mq 19.180 a voler realizzare una sorta di area RER rete ecologica regionale.

La stessa area, secondo le indicazioni progettuali, trova sistemazione e utilizzazione idonee alla sua rinaturalizzazione, così come indicato nella relazione generale e nelle tavole di progetto.

Tale area viene resa disponibile da parte del proponente con ipotesi di utilizzazione pubblica che saranno stabilite e concordate con la PA in sede di convenzione a stipularsi prima del rilascio del PdC, sulla base di uno schema da redigersi e sottoporre all'esame del consiglio comunale al momento dell'approvazione della variante al PUG, all'esito positivo della Conferenza di Servizi.

In quella sede si renderà necessaria la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con indicazione sommaria dei costi di realizzazione, in riferimento alle ipotizzate destinazioni d'uso, alle modalità di attuazione ed eventualmente di gestione.

Sotto tale profilo, dunque, **si attesta che l'attività produttiva prospettata non ha alternativa localizzativa**, in quanto, indipendentemente dalla esistenza o meno nel PUG del comune di Turi di aree con destinazione produttiva, o della loro insufficienza, l'intervento proposto non può che svolgersi su quella specifica collocazione, stante la presenza della Masseria e l'esistenza della attività produttiva "Villa Menelao", in ampliamento delle quali sarà effettuato l'intervento all'esame.

L'ampliamento, peraltro, costituisce il **nesso funzionale** tra la nuova attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella relativa all'impianto esistente, sia in relazione alla preesistenza di camere in numero 7, sia in relazione alla reciprocità nell'uso della struttura esistente e di quella in progetto.

Inoltre tale nesso è sufficientemente documentato da un piano di sviluppo aziendale allegato agli elaborati di progetto.

Per quanto attiene alla dotazione di Standards Urbanistici, gli stessi risultano valutati in modo corretto rispetto alle quantità minime fissate dal DM 1444/68, così come descritto nella parte di questa relazione dedicata ai dati metrici del progetto.

Anche la loro collocazione risulta coerente con le "linee guida" regionali, in quanto reperita su un'area posta in fregio alla strada comunale La Ginestra che consente facile accessibilità alla stessa in qualsiasi punto da parte del pubblico, oltre a risultare di facile gestione per le stesse motivazioni.

Avuto riguardo infine alla:

- a) convergenza tra l'interesse dell'azienda e gli altri interessi pubblici coinvolti
- b) considerazione degli effetti indotti sul territorio dall'approvazione della variante urbanistica si precisa quanto segue.

Si è già sufficientemente illustrato nel corso della presente relazione circa lo strumento urbanistico caratterizzato dalla mancata individuazione di aree da destinare all'insediamento in parola. Si è peraltro meglio specificato che la fattispecie all'esame, quale ampliamento di attività produttiva esistente, comporta la necessità inderogabile della utilizzazione di quella specifica zona di territorio, trattandosi di aree di pertinenza dell'impianto esistente, nelle quali si svolge l'attuale attività turistico-ricettiva, dedicata principalmente alla ristorazione. Tale soluzione che, si ribadisce, non ha alternativa localizzativa anche in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico, trova ampia giustificazione anche dalla preesistenza di queste aree che residuano nella disponibilità e nella proprietà dell'azienda da epoca precedente all'adozione del PUG.

Tale circostanza, che esclude in radice qualsiasi intento speculativo sull'iniziativa imprenditoriale e sull'utilizzazione del suolo, conferma per altro verso la naturale convergenza con l'interesse pubblico sotteso appunto sia al corretto utilizzo del suolo, sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, intesa quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.

Com'è noto, risulta modesta la quantità di superficie effettivamente utilizzata per il nuovo insediamento, che utilizza a fronte di una superficie totale disponibile di circa ha 16, una superficie complessiva di circa mq 19.000, pari cioè al 12% della prima.

Tali motivazioni inducono a valutare in termini di sufficiente equilibrio anche gli effetti indotti dalla variante urbanistica perché, se è vero che comunque la stessa interessa una zona territoriale estesa circa 16 ha, è altrettanto vero che, di fatto, la parte che subisce l'effettiva antropizzazione, risulta assai modesta nella sua estensione, per quanto prima spiegato. Inoltre il dimensionamento del nuovo insediamento in termini di consumo di suolo, o per essere più precisi il suo ridimensionamento, è di fatto limitato già nell'impostazione progettuale. Tanto, sia per gli obblighi derivanti dall'applicazione delle normative di riferimento (PUG, PUTT/P, PAI, VAS...) che impongono rigoroso rispetto delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche esistenti e strette misure di mitigazione per le nuove opere a farsi, sia per lo specifico interesse del privato a conservare il più possibile l'ambiente ed il suo habitat con le analogie formali e materiche con quelle delle costruzioni rurali tipiche dei luoghi interessati, in modo da incentivare l'attrazione turistica, oggi assai attenta all'apprezzamento di tali valori e, numericamente, in misura assai elevata.

Ovvie, infine le considerazioni circa lo sviluppo sociale per l'intera collettività, in vista della forte attrattività turistica che un'iniziativa di questo tipo determina sul territorio, oltre al naturale incremento occupazionale indotto.

Per quant'altro, si rinvia alle considerazioni svolte nei vari paragrafi precedenti di questa relazione istruttoria ed alle prescrizioni e condizioni nella stessa contenute, ai fini dello sviluppo dell'iter della Conferenza di Servizi e della sua convocazione a cura del, ai sensi di quanto disposto dal comma 1 dell'art. 8, in conformità e con le modalità di cui alla L. 241/90 artt. 14 e segg., così come modificata e integrata dal D Lgs n.127/2016 e ss.mm.ii.

Cordiali saluti



**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI**

Arch. Flaviano PALAZZO