



**REGIONE
PUGLIA**

Prot. r_puglia/AOO_079-30/05/2023/7423

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

SEZIONE URBANISTICA

**SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

ID 775

Comune di Turi (BA)

Ufficio SUAP

suap.comuneturi@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO: Comune di Turi (BA) - Ampliamento della struttura turistico-ricettiva "Villa Menelao". Indizione conferenza dei servizi decisoria e asincrona ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, della DGR n. 2332/2018 e della Legge n. 241/1990 come modificata dal DLgs n. 127 del 30.06.2016. Proponente: Villa Menelao srl

PARERE

Si riscontrano le pec pervenute in data 18.04.2023 con protocollo comunale n. 9252 del 18.04.2023 e acquisite agli atti di questa Sezione con nn. 5648/5649/5650/5651/5652/5653/5654 del 19.04.2023, con le quali codesta Amministrazione ha indetto la conferenza dei servizi in oggetto, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione progettuale.

Si richiamano altresì:

- le pec pervenute in data 15.02.2023 con protocollo comunale n. 8740 del 19.01.2023 e acquisite agli atti di questa Sezione con n. 2548 del 25.05.2022 con le quali codesta Amministrazione trasmetteva la documentazione progettuale relativa all'istanza in oggetto, priva, tuttavia, sia di nota di trasmissione sia di avvio della relativa procedura;
- la nota protocollo n. 2970 del 28.02.2023 con la quale la Sezione Urbanistica regionale invitava il SUAP del Comune di Turi a far chiarezza circa l'iter da attivare, attenendosi alle vigenti normative in materia, per le motivazioni ivi compiutamente indicate. Con l'occasione nella citata nota regionale si comunicava **che sul BURP n. 1 del 03.01.2023 è stata pubblicata la DGR n. 1631 del 21.11.2022 avente ad oggetto ""Linee Guida per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive"". Ad esse si rinviava per maggiori approfondimenti relativi all'eventuale applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 ss.mm.ii. per l'istanza in questione**;
- la nota protocollo n. 6242 del 14.03.2023 con la quale il Comune di Turi ha comunicato la revoca della precedente comunicazione *""dovendo questo ufficio adeguare l'iter procedurale secondo le nuove linee guida emanate dalla Regione Puglia in data 03.01.2023 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" pubblicate sul BURP giusta deliberazione regionale n. 1631 del 22.11.2022.""*

Pertanto, con l'atto di indizione della presente conferenza dei servizi, comprensivo della documentazione progettuale proposta, è stata trasmessa la Relazione istruttoria del Responsabile del SUAP della quale si riportano di seguito i tratti salienti tra quelli funzionali alle valutazioni di competenza della scrivente Sezione e al rilascio per proprio parere.

Con riferimento alla **descrizione dell'intervento** il SUAP rappresenta che:

www.regione.puglia.it

1

Sezione Urbanistica

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it



“La realizzazione di una struttura ricettiva diffusa alla stregua di un piccolo borgo inibito alla percorrenza carrabile, nell'immediata contiguità con la Masseria 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. L'albergo è costituito da.

- 14 residenze turistiche (Ville - Suite) da circa 70 mq ciascuna,
- 5 corpi di fabbrica di altezza pari a 7,50 ml con due piani fuori terra con 8 Junior suites per ciascun corpo. I corpi di fabbrica ospiteranno complessivamente n. 40 Junior suites da 50 mq circa,
- 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.

Le fasce annesse al sistema idrogeologico che raccolgono al loro interno il nuovo albergo sono sistemate a verde attrezzato, zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinate ad attività per il tempo libero e lo sport e con percorsi e spazi di sosta pedonali, con l'esclusione di opere comportanti l'impermeabilizzazione dei suoli.”

E ancora: “[...] la fattispecie all'esame, quale ampliamento di attività produttiva esistente, comporta la assoluta necessità della utilizzazione di quella specifica zona di territorio, trattandosi di ampliamento nelle aree di pertinenza dell'impianto esistente, nelle quali si svolge l'attuale attività turistico-ricettiva, dedicata principalmente alla ristorazione. Tale soluzione non ha alternativa localizzativa anche in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico e 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, pur nell'intento speculativo che è proprio dell'iniziativa imprenditoriale, 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. 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. [...]”

Con riferimento alla **tipologia di intervento in ampliamento all'attività produttiva esistente** il SUAP rappresenta che:

“L'intervento all'esame è coerente con l'art. 8 del DPR 160/2010 ed alle “linee guida” regionali in quanto, indipendentemente dalla mancata previsione di aree idonee destinate all'insediamento di impianti produttivi, esistenti nell'ambito del PUG, lo stesso risulta in ampliamento dell'attività turistico-ricettive esistente. Tanto 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. [...] Peraltro, la superficie effettivamente utilizzata per il nuovo insediamento risulta modesta nella quantità complessiva, atteso che utilizza, a fronte di una superficie totale disponibile di circa ha 16, una superficie di circa mq 19.000, pari cioè al 12% della prima. Il restante 82% e vale a dire una superficie territoriale di circa 140.000 mq, non solo non subisce alcun tipo di antropizzazione, ma è prevista in progetto come area da ri-naturalizzare con interventi tesi a migliorare la qualità dell'intero paesaggio rurale circostante. La 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 standard urbanistici, mediante l'acquisizione di pari quantità di area, rispetto a quella dell'intervento, da rinaturalizzare, disimpermeabilizzare o rinverdire". Tale 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. 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. [...] 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.""

Con riferimento alla **verifica circa la legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e delle opere preesistenti**, fermo restando che nel paragrafo B8 della Sezione 1 della Relazione istruttoria il Responsabile del SUAP precisa che *"Villa Menelao nella sua originaria consistenza prima del primo settembre 1967 è stata oggetto di successivi interventi di manutenzione, adeguamenti tecnologici ed ampliamenti, in virtù dei titoli edilizi"* ivi elencati, nel successivo paragrafo 6 della Sezione 2 attesta testualmente *"la legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e delle opere preesistenti (anche sulla base dell'elenco dei titoli edilizi/paesaggistici elencati nella Sezione 1) e relativa destinazione d'uso [...]"*

Con riferimento alla **cessione delle aree a standard** il Responsabile del SUAP riferisce quanto segue:



"[...] per le urbanizzazioni secondarie (US), le aree andranno reperite e cedute gratuitamente e, nel caso in cui le opere vengano assunte (in tutto o in parte) direttamente dal proponente, i relativi valori di costo saranno scomputati dal calcolo della relativa quota per il pagamento in sede di rilascio del permesso di costruire. Tali condizioni dovranno anch'esse essere comunque definite preventivamente al rilascio del permesso di costruire, in sede di stipula della convenzione con il comune. Trattandosi inoltre di intervento di tipo turistico/alberghiero, la quantità di US è risultata correttamente dimensionata secondo quanto previsto dal secondo comma dell'art. 5 del DM 2 aprile 1958 n. 1444, ovvero mq 80 ogni mq 100 di superficie utile a realizzarsi di cui almeno il 50% destinate a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 722. Nel caso all'esame, trattandosi di ampliamento di strutture preesistenti, tali quantità risultano parimenti garantite almeno con riferimento alla parte in ampliamento e tale disciplina dovrà essere esplicitata nella stipulanda convenzione con il comune."

Avvalendosi quindi di quanto disposto dalla DGR n. 1631/2022 in merito all'ampliamento delle attività produttive, il SUAP precisa che lo stesso "non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume". Il dimensionamento dell'ampliamento in oggetto è riportato, con relative superfici e volumi esistenti, nella tabella riprodotta nella Sezione 2 paragrafo 6 della Relazione istruttoria del SUAP comprensiva delle aree a parcheggi di cui alla legge n. 122/89 e le aree a standard da cedere al Comune.

Tutto ciò premesso, alla luce di quanto sopra richiamato, esaminati gli atti progettuali relativi alla proposta di variante in oggetto, attesa la specificità del caso in esame, presa visione del quadro generale prospettato dal Responsabile del SUAP in merito, in particolare, alle procedure poste in essere nel corso del tempo per l'attuazione dell'attività turistico ricettiva in questione, trattandosi quindi di un ampliamento della stessa, all'interno dell'area già destinata a ZONA "E" – Contesto Agricolo - Art. 38 delle NTA del PUG che ne consente la localizzazione come in premessa testualmente riportato, visto quanto asserito in merito alle motivazioni che hanno indotto l'A.C. ad adottare la presente procedura per l'attuazione dell'ampliamento in questione, si ritiene lo stesso *formalmente* ammissibile ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010.

(PARERE E CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, atteso che il presente parere è reso a seguito delle verifiche di esclusiva competenza del Responsabile del SUAP anche con riferimento, nel caso specifico, alla legittimità dello stato fisico e giuridico dei luoghi e delle opere preesistenti, esaminati gli atti trasmessi, *precisato che la presente conferenza trova motivazione esclusivamente sull'ampliamento della superficie coperta come prospettato dalla proposta progettuale in oggetto*, alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni addotte dal Responsabile del SUAP del Comune di Turi nella propria Relazione istruttoria, si esprime

PARERE FAVOREVOLE



alla proposta di progetto in variante allo strumento urbanistico generale proposta dalla Ditta Villa Menelao srl per il **progetto di ampliamento della struttura turistico-ricettiva "Villa Menelao"** 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:

- il **progetto in variante** attiene esclusivamente **all'ampliamento dell'attività turistico-ricettiva in essere** nei termini e parametri previsti dalla proposta progettuale presentata, non comportando la stessa alcun *"superamento degli indici e dei parametri previsti dal richiamato art. 38 delle NTA del PUG"* (come erroneamente rappresentato dal SUAP), presupposto da riportare nella deliberazione di Consiglio Comunale;
- la **delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale** deve prevedere un **tempo congruo** non inferiore ai cinque anni per la non frazionabilità e la non alienabilità dell'intero complesso produttivo oggetto della presente conferenza dei servizi;
- 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 i termini stabiliti. Come esplicitato nell'Atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 di cui alla DGR n. 1631/2022, la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico/edilizia di un'area.

Resta inteso che il presente parere è espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri e nulla osta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate, il tutto preliminarmente alle determinazioni da parte del Consiglio Comunale in merito alla variante urbanistica sottesa all'intervento proposto.

La responsabile della PO Strumentazione Urbanistica 2
arch. Valentina Battaglini



Valentina Battaglini
28.05.2023 15:57:13
GMT+00:00

La dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
ing. Luigia Brizzi



Luigia Brizzi
28.05.2023
17:02:30
GMT+00:00

