



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) -----**

**Nuova realizzazione di un complesso turistico/residenziale previo completamento delle strutture esistenti, denominato "Montimare", sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le) sul Fg. 43 (ex 13) P.lle 149(p)-248-249-250(p)-251(p)-252(p)-254-255-256(p)-257-258-259-260-261-262-263-264-270-274-438(p)-439 - Proponente "Montimare S.p.a."**

**Conferenza di servizi decisoria e asincrona ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, della DGR 2332/2018 e della L. 241/1990 come modificata dal DLgs n. 127 del 30/06/2016**

### VERBALE CONCLUSIVO

L'anno 2020, il giorno 14 (quattordici) del mese di aprile, il sottoscritto ing. Giancarlo Florio, Responsabile del Procedimento e Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del Comune di Trepuzzi in virtù dell'Ordinanza Sindacale n. 30/2019 del 02/12/2019, visto che in base ai pareri trasmessi dagli Enti coinvolti nella presente Conferenza di Servizi, non si rende necessario lo svolgimento di una riunione in modalità sincrona, procede alla stesura del presente verbale che riporta le determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi svolta in modalità asincrona relativamente al procedimento per la *Nuova realizzazione di un complesso turistico/residenziale previo completamento delle strutture esistenti, denominato "Montimare", sito in Località Casalabate, Comune di Trepuzzi (Le)*, in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2019 e s.m.i., su istanza della società Montimare S.p.a.

#### PREMESSO:

- ❖ che con istanza del 17/06/2019, protocollo SUAP n. REP\_PROV\_LE/LE-SUPRO 46983/17-06-2019, la società Montimare S.p.a. ha richiesto a questo SUAP autorizzazione per l'insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 D.P.R. n.160/2010) relativamente alla realizzazione di interventi di completamento di un complesso turistico/residenziale denominato "Montimare" sito in Trepuzzi (Le), Località Casalabate, corredata dai relativi elaborati progettuali;
- ❖ che, per un'anomalia procedimentale risalente nel tempo, il progetto per cui è stata richiesta autorizzazione ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, è già stato oggetto di un procedimento congiunto per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nell'ambito del quale, durante la relativa Conferenza di Servizi, si sono espressi i vari Enti coinvolti ed in particolare quelli preposti alla tutela dei vincoli ambientali, le cui conclusioni sono contenute nei seguenti provvedimenti:
  - esclusione VAS, D.D. Regione Puglia – Sezione Autorizzazione Ambientali n. 121 del 10/08/2017;
  - parere positivo VIA, D.D. Regione Puglia – Sezione Autorizzaz. Ambientali n. 147 del 21/06/2019;
- ❖ che nell'ambito del procedimento congiunto di cui al punto precedente che ha portato all'adozione dei sopra citati provvedimenti finali, sono stati acquisiti i seguenti pareri definitivi:
  - Autorità di Bacino della Puglia (prot. 12980 del 10/10/2016)
  - Regione Puglia - Servizio Foreste di Lecce (prot. n. AOO\_036/6194 del 30/03/2017)
  - Comitato regionale V.I.A. (prot. n. AOO\_089/8208 del 25/07/2018)
  - Regione Puglia - Servizio Demanio Marittimo (prot. n. AOO\_108/13566 del 04/10/2016)
  - Regione Puglia - Serv. Attuaz. Pianificaz. Paesagg. – Lecce (prot. n. AOO\_146/9339 del 20/10/2016)
  - Regione Puglia - Serv. Pianificaz. Mobilità e Trasporti (prot. n. AOO\_148/950 del 26/05/2017)
  - Regione Puglia – Serv. Prov.le Agricoltura Lecce (prot. n. AOO\_180/4772 del 05/10/2016)
  - ARPA – DAP Lecce (prot. n. 62797 del 18/10/2017)
  - ASL – SISP Lecce (prot. n. 16/832/ED del 30/09/2016)
  - Comune di Trepuzzi (prot. n. 17618 del 21/11/2016)
  - Comando Prov.le Vigili del Fuoco Lecce – Ufficio Prevenzione (prot. n. 17698 del 22/09/2018)
  - Regione Puglia – Dip. Agricoltura Serv. Territ. Br-Le (prot. n. AOO\_180/72105 del 08/10/2018)
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le prov. di Brindisi, Lecce e Taranto (nota



# Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) -----**

prot. 11893 del 04/06/2019 e nota prot. 4685 del 04/03/2019)

- ❖ che l'intervento proposto ricade in un'area tipizzata nel PRG del Comune di Lecce, strumento urbanistico vigente nel territorio, come E4 "Zona a parco agricolo produttivo" sulla quale è prevista una destinazione speciale per "Parchi di Campeggio", quindi già destinata ad attività ricettive, circostanza che di fatto non produce di fatto la necessità di una nuova zonizzazione ma bensì la variazione dello strumento urbanistico nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento proposto;
- ❖ che il sottoscritto, rilevata comunque la necessità di acquisire pareri, intese, concerti, nulla osta od altri atti di dissenso, relativamente ai soli procedimenti di variante urbanistica e autorizzazione allo scarico, da parte delle Amministrazioni competenti coinvolte, con nota prot. n. 0009824 del 03/07/2019 trasmessa a mezzo pec, ha indetto Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, decisoria e in modalità asincrona ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., trasmettendo agli Enti competenti la documentazione tecnica del progetto e le relative schede istruttorie, i cui parametri urbanistici sono di seguito riportati:

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	Esistenti	Di progetto	Totale
Area di intervento [mq]	221.442,00	221.442,00	221.442,00
Volume edificabile [mc]	25.520,55	16.457,55	41.978,10
Superficie territoriale [mq]	221.442,00	221.442,00	221.442,00
Superficie coperta [mq]	7.446,24	5.180,86	12.555,10
Rapporto di copertura [mq/mq]	0,034	0,057	0,057
Indice di fabbricabilità – I,F, [mc/mq]	0,1152	0,1896	0,1896
Parheggi [mq]	0	12.143,18	12.143,18
Altezza [m]	3,95	3,85	3,95
Distanza confini [m]	5	5	5
Distanza edifici [m]			
Distacco da strada/ferrovia [m]	>5	0 o >5	>5
Area a standards (DM 1444/68 art. 5 p,1/p,2) [mq]	0	11.363,32	11.363,32

- ❖ che nella predetta convocazione venivano fissati i termini della CdS come appresso riportato: il 18/07/2019 il termine per la richiesta di chiarimenti e/o integrazioni e il 02/08/2019 il termine perentorio per la trasmissione dei pareri da parte degli Enti coinvolti.

**CONSIDERATO** che, relativamente alla Conferenza di Servizi in oggetto:

- la Sezione Urbanistica della Regione Puglia, con propria nota prot. n. 6520 del 11/07/2019 trasmessa a mezzo pec e acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 10293 del 11/07/2019, formulava circostanziata richiesta di integrazioni e chiarimenti sul progetto e sul procedimento avviato in merito al ricorso al procedimento ex art. 8 del DPR n. 160/2010, riassumibili come di seguito riportato:
  - illeggimità del procedimento a causa della pluralità di attività economiche previste dal progetto;
  - illegittimità del procedimento a causa delle dimensioni dell'area di intervento che risulterebbe superiore alle necessità funzionali dell'attività produttiva;
  - presenza di volumetrie abusive non sanabili con il tipo di procedimento;
- questo SUAP, vista la richiesta di chiarimenti e integrazioni formulata dalla Sezione Urbanistica della Regione Puglia, ritenendo comunque necessario il coinvolgimento della società proponente, con nota prot. n. 10560 del 17/07/2019 ha sospeso i termini della CdS;
- la ditta Montimare Spa, su richiesta di questo SUAP (nota prot. n. 14797 del 09/10/2019 trasmessa a mezzo pec), con nota prot. n. MM 16/19 del 05/12/2019 trasmessa a mezzo pec in pari data, ha trasmesso le proprie considerazioni in merito alle eccezioni rilevate dalla Regione Puglia, proponendo altresì una riduzione dell'area di intervento così come riportato nell'allegata Tavola U2 "Ubicazione area



# Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) -----**

di intervento su PRG” rev 1;

- questo SUAP, con nota prot. n. 19040 del 20/12/2019 trasmessa a mezzo pec, ha riaperto i termini della CdS trasmettendo contestualmente la seguente documentazione integrativa:
  - a) Relazione istruttoria integrativa, predisposta secondo i modelli approvati con D.D. 167/2018;
  - b) Relazione sull'ottemperanza delle prescrizioni imposte nel procedimento congiunto VIA-VAS;
  - c) Tav. U2 " Ubicazione area intervento sul PRG " - rev. 1 novembre 2019;
  - d) Nota di Montimare Spa;
  - e) Studio Ecologico prodotto dalla Montimare Spa;
- nella predetta nota di riapertura dei termini venivano fissati i nuovi termini della CdS come appresso riportato: il 07/01/2020 il termine per la richiesta di chiarimenti e/o integrazioni e il 03/02/2020 il termine per la trasmissione dei pareri da parte degli Enti coinvolti;
- per effetto della riduzione dell'area di intervento i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento proposto vengono aggiornati come riportati nella tabella di seguito riportata:

PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI	ESISTENTI	DI PROGETTO	TOTALE
Superficie di proprietà	221.442,00	210.078,68	210.078,68
Superficie destinata a parchi di campeggio	221.442,00	97.138,68	
Superficie destinata a parchi di campeggio con destinazione specifica per la struttura turistica		112.940,00	
Superficie territoriale interessata dal progetto	221.442,00	112.940,00	112.940,00
Superficie coperta	7.446,00	12.555,10 (5180,86 in ampliamento)	12.555,10
Volume	25.520,54	41.978,10 (16.457,55 in ampliamento)	41.978,10
IFF/IFT	0,1152	0,372	0,372
Altezza	3,95	3,85	3,95
PARCHEGGI (LEGGE 122/89)		12.774,00	12.774,00
AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) (distinguere parcheggi e aree a verde)		11.363,32 mq (4.982,65 mq per parcheggi e 6.380,67 mq per verde)	11.363,32 mq (4.982,65 mq per parcheggi e 6.380,67 mq per verde)

- questo SUAP, a seguito di un ulteriore approfondimento, ha ritenuto necessario effettuare altra attività istruttoria integrativa per meglio inquadrare l'istanza alla luce dell'Atto di indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 della Regione Puglia approvato con DGR n. 2581/2011 e successivamente modificato e integrato con DGR n. 2332/2018, avendo infatti rilevato che la tipologia di intervento per il quale è stata richiesta autorizzazione in variante urbanistica ex art. 8 del DPR n. 160/2010, doveva essere più correttamente inquadrata tra gli interventi della tipologia "realizzazione" (nuova realizzazione) di cui ai sopra citati indizzi applicativi della Regione Puglia, piuttosto che nella tipologia "ampliamento", in quanto si tratta di un nuovo insediamento e non dell'ampliamento di un'attività esistente che di fatto non è mai stata avviata; l'erroneo inquadramento dell'oggetto dell'istanza come "ampliamento" piuttosto che come "realizzazione" è derivato evidentemente dalle caratteristiche del progetto urbanistico-edilizio che prevede invece effettivamente un ampliamento delle strutture esistenti;
- per quanto sopra questo SUAP, rilevata la necessità di eseguire ulteriore attività istruttoria, con nota



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)** -----

prot. n. 1574 del 28/01/2020 trasmessa a mezzo pec, ha comunicato una nuova sospensione dei termini fissati nella predetta nota;

- questo SUAP, con nota prot. n. 3367 del 26/02/2020 trasmessa a mezzo pec, comunicando la riapertura dei termini della CdS, ha trasmesso la documentazione prodotta nel corso della nuova attività istruttoria eseguita, come di seguito riportato:
  - Relazione istruttoria predisposta secondo i modelli approvati con D.D. 167/2018 (*elaborato sostitutivo*);
  - Relazione sull'insufficienza di aree con destinazione idonea (*elaborato integrativo*);
  - Relazione sui volumi e sulle superfici edificate esistenti e relativi titoli abilitativi (*elaborato integrativo*);
- i nuovi termini della CdS sono stati così fissati come appresso riportato: il 10/03/2020 il termine per la richiesta di chiarimenti e/o integrazioni e il 20/03/2020 il termine per la trasmissione dei pareri da parte degli Enti coinvolti.

**DATO ATTO** che nell'ambito della Conferenza di Servizi in oggetto sono pervenuti i seguenti pareri:

- nota del Comando dei Vigili del Fuoco di Lecce prot. U.0003553.04-03-2020, acquisita al protocollo generale dell'Ente n. 4152 del 11/03/2020, con il quale viene richiesto alla ditta di specificare se il progetto oggetto della Conferenza di Servizi sia diverso da quello approvato dal Comando con propria nota prot. 8200/20646 del 22/04/2009 e se questo, ai sensi del D.M. 07/08/2012, sia da intendersi con o senza aggravio di rischio;
- nota di Montimare S.p.a. n. MM/02/20 del 06/03/2020, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4153 del 11/03/2020, con la quale si specifica che il progetto oggetto della CdS non costituisce aggravio di rischio rispetto al progetto approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Lecce, bensì le modifiche apportate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi primari della progettazione antincendio di cui al punto G.2.5 del DMI 18/10/2019;
- nota del Servizio Viabilità e Trasporti della Provincia di Lecce prot. n. 0009749/2020 del 09/03/2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4154 del 11/03/2020, con la quale l'Ente ritiene di non doversi esprimere in quanto la struttura in oggetto non si affaccia direttamente su strade di competenza dell'Ente
- nota dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. n. 5998/2020 del 17-03-2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4393 del 18/03/2020, con la quale l'Ente conferma quanto già esposto con nota prot. n. 13121 del 13/10/2013 nella quale si rileva che l'area interessata dall'intervento non risultano presenti vincoli del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente;
- parere della Regione Puglia – Sezione Urbanistica prot. n. 2554 del 12/03/2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4196 del 12/03/2020, con la quale l'Ente, richiamando la propria precedente nota prot. n. 6520 del 11/07/2019, esprime parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico generale di cui alla CdS in oggetto, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, a condizione che il verbale di chiusura della Conferenza di Servizi preveda esplicitamente le seguenti prescrizioni:
  - che la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale deve prevedere obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venir meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti;
  - che nella stessa delibera di approvazione sia previsto un tempo congruo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante;
  - che la nuova zonizzazione conseguente 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.

**VISTI E RICHIAMATI** i contenuti della D.D. n. 121 del 10/08/2017 della Regione Puglia – Sezione Autorizzazione Ambientali con la quale la variante urbanistica allo strumento urbanistico generale per la



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) -----**

realizzazione dell'intervento in oggetto è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, integrando laddove necessario gli elaborati scritto-grafici presentati prima dell'approvazione della variante:

- si effettui uno studio ecologico che individui nel contesto di riferimento, anche sulla base delle analisi condotte nell'ambito di strumenti di pianificazione locale e sovralocale, le possibili connessioni ecologiche fra gli elementi di naturalità presenti (duna, habitat, aree retrodunali, macchia, aree umide, boschetto, ecc.) e le aree già sottoposte a tutela (area parco);
- sulla base di tale studio si verifichi puntualmente nell'area in esame l'interferenza dell'edificazione proposta, ivi inclusi i parcheggi, le strade, le aree sportive e i servizi, con gli elementi di naturalità presenti, le porzioni di tali connessioni/elementi e le eventuali aree buffer per la loro tutela/espansione e si prevedano gli interventi per la loro rinaturalizzazione e il ripristino della loro funzionalità ecologica. In particolare:
  - › si escluda in queste aree l'edificazione, ivi inclusi i parcheggi, le aree sportive e i servizi, e gli interventi di diradamento/trapianto;
  - › si eliminino in queste aree le interferenze antropiche, al fine di garantire la loro connettività ecologica internamente ed esternamente all'area:
    - rimuovendo gli elementi già presenti che possono creare intralcio all'espansione naturale nonché al transito della fauna terrestre (per esempio strade carrabili, recinzioni, campi sportivi, ecc.),
    - collocando, ad adeguata distanza e non in modo trasversale ai passaggi/connessioni, le attività che possano arrecare disturbo/impedire la rinaturalizzazione delle stesse (per esempio parcheggi, aree sportive e ludiche, spettacoli all'aria aperta, ecc. rif. RAP pag. 130-131),
    - limitando la creazione di nuovi strade carrabili nonché di sentieri e attraversamenti, anche pedonali, all'interno delle stesse.
  - › si favorisca la ricostituzione del sistema spiaggia-duna-macchia-area umida retrodunale attraverso l'uso di tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica,
  - › si realizzino le altre aree verdi utilizzando specie attinenti alla vegetazione potenziale della zona secondo l'associazione fitosociologia rilevata e garantendo la stratificazione arbustiva e arborea;
- si promuova la fruizione sostenibile della costa e la valorizzazione degli elementi caratteristici del contesto in esame:
  - › si garantiscano gli accessi pubblici alla spiaggia nel rispetto della L. R. 17/2015;
  - › si progetti un percorso ciclabile/pedonale che garantisca la loro connettività con le aree a parcheggio e le piste ciclabili previste da altri piani (Piano intercomunale delle coste, DPP del comune di Lecce, PTCP, ecc.) e al contempo permetta la conoscenza/ valorizzazione/fruizione di alcuni elementi storico-culturali e ambientali caratteristici del contesto;
- si garantisca la messa in atto di tutte le misure di mitigazione / "accorgimenti" / indicazioni proposti nel RAP prima richiamati, dettagliandoli il più possibile e integrando gli elaborati scritto grafici della Variante ove necessario al fine di renderli prescrittivi, con particolare attenzione a quelle relative alla promozione all'edilizia sostenibile, al risparmio idrico e energetico, all'uso di fonti rinnovabili e al recupero e al riutilizzo delle acque meteoriche, nel rispetto della disciplina di settore;
- si recepiscano le indicazioni fornite dai SCMA sopra citate nell'ambito della consultazione effettuata ai sensi dell'art. 8 comma 2 del L. R. 44/2012;
- ai fini del corretto dimensionamento degli impianti e del recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e reflue, si verifichi lo schema idrico proposto a pag. 52 del SIA, esplicitando i fabbisogni idrici degli edifici, dei servizi, della piscina e delle aree verdi; in ogni caso:
  - › si garantisca il corretto smaltimento e trattamento delle acque reflue (incluse quelle provenienti dalla piscina) in conformità con la norma nazionale e regionale (R.R. 26/2011), acquisendo le necessarie autorizzazioni allo scarico;





## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)** -----

- › relativamente ad eventuali prelievi di acqua dalla falda si garantisca il rispetto delle norme di cui all'allegato 14 del PTA in merito alle "aree soggette a contaminazione salina" (M.2.10);
- › relativamente alle acque meteoriche provenienti dalle aree con finitura superficiale impermeabile (tetti, ecc.) si garantisca il rispetto della normativa vigente regionale (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" - attuazione dell'art. 113 del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm. ed ii.);
- si contenga il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, riducendo ove possibile le superfici destinate ai parcheggi, alla viabilità e ai percorsi pedonali;
- si realizzino le aree a verde attrezzate con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico, secondo quanto previsto dal R.R. 23/2007, in tempi contemporanei o immediatamente successivi alla realizzazione degli interventi previsti;
- si prevedano le opportune misure di protezione acustica in relazione alle analisi effettuate tenendo conto dell'incremento di traffico veicolare;
- relativamente alla prevenzione degli incendi, si stabiliscano, in relazione alla tipologia di rischio, pericolosità e vulnerabilità dell'area e conformemente alle disposizioni dei piani antincendio boschivo regionale e di protezione civile comunale, specifiche misure per gli edifici e per gli utenti al fine di assicurare nell'ordine le seguenti priorità:
  - › salvezza e sicurezza della popolazione residente nella zona;
  - › controllo e circoscrizione dell'incendio;
  - › contenimento del danno alla proprietà;
- si prevedano un certo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti, facilmente accessibili e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media;
- nella fase attuativa del piano si prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:
  - › nella fase di scavo si mettano in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);
  - › si dotino le macchine operatrici di opportuni silenziatori di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro;
  - › al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica, si garantisca la minimizzazione dei tempi di stazionamento dei rifiuti presso il cantiere di demolizione;
  - › nelle fasi costruttive si prevedano soluzioni impiantistiche locali (quali ad titolo di esempio isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;
  - › dove possibile, si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;
  - › relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione si rivolgano principalmente alla gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che rendono necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
  - › per quanto riguarda l'energia, si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi.
- Si raccomanda altresì di adottare le seguenti buone pratiche in materia di gestione ambientale, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'A.C. e altri soggetti pubblici o privati, al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni cumulativi riguardo agli impatti potenziali valutati nel presente provvedimento:
  - › si promuovano azioni volte alla riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati, al miglioramento della raccolta differenziata ed una più corretta gestione dei rifiuti;
  - › si potenzino misure volte a favorire i sistemi di trasporto intermodale pubblico per collegare l'area e



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)** -----

le zone turistiche con i parcheggi e i centri urbani vicini;

› si garantisce l'omogenea attuazione delle prescrizioni di cui al presente atto e di quelle impartite con altri provvedimenti di Verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS per eventuali strumenti urbanistici insistenti nella medesima località e nelle immediate vicinanze.

- Si raccomanda infine il rispetto di tutte le distanze regolamentari da eventuali emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza.

**DATO ATTO** che il progetto in parola ha ottenuto altresì il parere favorevole di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) giusto D.D. n. 147 del 21/06/2019 Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali, subordinato al rispetto delle prescrizioni espresse dai vari Enti coinvolti nel procedimento e riportate nello stesso provvedimento, ivi inclusa l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d.lgs.42/2004 e smi degli art. 90 e 91 delle NTA del PPTR della Regione Puglia.

**VISTA** la relazione sull'ottemperanza alle prescrizioni imposte, prodotta da questo SUAP nell'ambito della CdS in oggetto, nella quale si è data evidenza delle prescrizioni già riscontrate nel progetto presentato.

**DATO ATTO** che, relativamente all'autorizzazione degli scarichi dei reflui prodotti dall'attività in oggetto, escluse dalla predetta D.D. n. 147 del 21/06/2019, la ditta ha presentato a questo SUAP in data 10/07/2019, separata istanza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), mentre la gestione delle acque meteoriche, nel caso specifico, non necessita di autorizzazione, così come peraltro precisato dalla ditta nella nota di chiarimento MM/4/20 del 08/04/2020 acquisita al prot. n. 5139 del 09/04/2020.

**VISTO** il progetto coordinato a seguito del parere favorevole VIA oggetto della presente Conferenza di Servizi.

**VISTI** i pareri pervenuti nel corso della Conferenza di Servizi (**Allegato C**):

- nota del Comando dei Vigili del Fuoco di Lecce prot. U.0003553.04-03-2020 acquisita al protocollo generale dell'Ente n. 4152 del 11/03/2020;
- nota di Montimare S.p.a. n. MM/02/20 del 06/03/2020, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4153 del 11/03/2020;
- nota del Servizio Viabilità e Trasporti della Provincia di Lecce prot. n. 0009749/2020 del 09/03/2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4154 del 11/03/2020;
- nota dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. n. 5998/2020 del 17-03-2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4393 del 18/03/2020;
- parere della Regione Puglia – Sezione Urbanistica prot. n. 2554 del 12/03/2020, acquisita al protocollo generale del Comune al n. 4196 del 12/03/2020.

**VISTA** la documentazione istruttoria prodotta da questo SUAP nell'ambito della presente Conferenza di Servizi, di seguito elencata:

- Relazione istruttoria predisposta secondo i modelli approvati con D.D. 167/2018
- Relazione sull'ottemperanza delle prescrizioni imposte nel procedimento congiunto VIA-VAS
- Relazione sull'insufficienza di aree con destinazione idonea
- Relazione sui volumi e sulle superfici edificate esistenti e relativi titoli abilitativi

**VISTO** lo Studio Ecologico predisposto dal Prof. Matteo Di Venosa, trasmesso con pec del 25/09/2019 e acquisito al protocollo generale n. 0014777 del 09/10/2019, richiesto nel provvedimento di esclusione a VAS di cui alla D.D. n. 121 del 10/08/2017.

**VISTO** che il requisito dell'assenza o dell'insufficienza delle aree con destinazione urbanistica compatibile con l'attività oggetto della richiesta, condizione necessaria per il procedimento di variante urbanistica straordinaria ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, risulta soddisfatto, così come riportato nella relazione predisposta da questo SUAP e allegata al presente verbale (**Allegato F**).

**DATO ATTO** che il progetto presentato prevede la cessione di aree al Comune di Trepuzzi per un totale di



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)** -----

mq 11.363,32 di cui mq 4.982,65 destinate a parcheggi pubblici e mq 6.380,67 ricadenti nella fascia di cordone dunale, tutti contenuti nella P.Ila 445 del Foglio 43 ( ex 13) del NCTU di Trepuzzi.

**VISTA** la nota della società Montimare S.p.a. prot. n. MM n. 5/20 del 14/04/2020, acquisita al protocollo n. 0005264 del 14/04/2020, con la quale la società sollecita la chiusura del procedimento istruttorio per necessità legate alla salvaguardia dell'investimento.

**RITENUTO** quindi sussistere adeguate motivazioni per dare corso al procedimento amministrativo in oggetto, pur in vigenza dell'art. 103 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18.

**VISTO:**

- le Nuove norme sul procedimento amministrativo, approvate con la Legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico sull'edilizia, approvato con D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- il Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, approvato con D.P.R. n. 160/2010 e successive modifiche e integrazioni;
- gli Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2581 del 22 novembre 2011 così come modificati e aggiornati dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 2332 del 11 dicembre 2018;
- il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con deliberazione di Giunta Regionale 16 febbraio 2015 n. 176 e successive modifiche e integrazioni;
- il Piano Regolatore Generale del Comune di Lecce.

**Tutto ciò premesso, visto e considerato,**

si da atto della **CONCLUSIONE CON ESITO POSITIVO con prescrizioni** della Conferenza di Servizi per la realizzazione di un complesso turistico/residenziale, previo completamento delle strutture esistenti, da destinare a villaggio turistico, denominato "Montimare", sito nel Comune di Trepuzzi (Le), Località Casalabate, sui terreni di cui al Fg. 43 (ex 13) P.Ile 149(p)-248-249-250(p)-251(p)-252(p)-254-255-256(p)-257-258-259-260-261-262-263-264-270-274-438(p)-439 (**Allegato B**), proposto dalla società Montimare S.p.a., in variante urbanistica al PRG vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 e s.m.i, costituito dagli elaborati riportati nell'elenco allegato (**Allegato A**) e avente le seguenti caratteristiche urbanistico-edilizie:

PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI	DI PROGETTO
Superficie di proprietà	210.078,68
Superficie con destinazione parchi di campeggio (destinazione attuale)	97.138,68
Superficie con destinazione speciale villaggio turistico (nuova destinazione)	112.940,00
Superficie territoriale interessata dal progetto	112.940,00
Superficie coperta	12.555,10 (5180,86 in ampliamento)
Volume	41.978,10 (16.457,55 in ampliamento)
IFF/IFT	0,372
Altezza	3,85
PARCHEGGI (LEGGE 122/89)	12.774,00
AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) (distinguere parcheggi e aree a verde)	11.363,32 mq (4.982,65 mq per parcheggi e 6.380,67 mq per verde)

L'esclusione del progetto in parola e della connessa variante urbanistica dalla procedura di VAS è subordinata alle prescrizioni imposte dalla **D.D. n. 121 del 10/08/2017** Regione Puglia – Sezione Autorizzazione Ambientali, riportate in allegato al presente verbale (**Allegato D**).





## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA / IGIENE URBANA / ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) -----**

L'attuazione dell'intervento è invece subordinata alle prescrizioni contenute nel giudizio di compatibilità ambientale riportate **nella D.D. n. 147 del 21/06/2019** Regione Puglia – Sezione Autorizzazione Ambientali, riportate in allegato al presente verbale (**Allegato E**).

L'approvazione dell'intervento in oggetto resta comunque subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e, per espressa prescrizione del Servizio Urbanistica della Regione Puglia nel proprio parere riportato in premessa, la deliberazione dovrà contenere alcune condizioni che qui di seguito si declinano a titolo di proposta da sottoporre al Consiglio Comunale:

- 1) la nuova zonizzazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento in oggetto deve intendersi quale zona speciale avente i parametri urbanistici del progetto approvato e come destinazione urbanistica, attività aventi lo stesso ciclo merceologico dell'attività di progetto;**
- 2) la convenzione urbanistica da sottoscrivere deve contenere le seguenti condizioni risolutive:**
  - a) viene fissato in anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica, il termine ultimo per dare avvio ai lavori previsti dal progetto, trascorsi infruttuosamente i quali, la variante urbanistica sottesa alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, perde la sua efficacia e l'area interessata dall'intervento torna ad assumere le caratteristiche urbanistiche originarie, salvo che nel frattempo non siano intervenute altre destinazioni urbanistiche con l'adozione di un nuovo strumento urbanistico;**
  - b) non frazionabilità e non alienabilità delle aree interessate alla variante oggetto di intervento per un periodo di anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque per il periodo decorrente dall'approvazione della presente deliberazione alla sottoscrizione della convenzione.**

Infine si da atto che per l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, la ditta ha avviato uno specifico procedimento autorizzativo per l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A. ai sensi del DPR n. 59/2013 e s.m.i.

Il presente verbale, redatto in singola copia, unitamente agli allegati sotto richiamati, costituisce adozione di variante per la quale il Consiglio comunale è tenuto a pronunciarsi per l'approvazione definitiva.

Il presente verbale, unitamente ai suoi allegati e a tutta la documentazione prodotta durante la Conferenza di Servizi, sarà depositato in segreteria per la libera visione e pubblicato nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune di Trepuzzi, previo Avviso pubblicato sull'Albo Pretorio on line.

Fanno parte del presente verbale, quale parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

- Allegato A – Elenco elaborati
- Allegato B – Area di intervento – Quadro d'unione catastale
- Allegato C – Elenco pareri prodotti nella Conferenza di Servizi
- Allegato D – Elenco prescrizioni imposte nel procedimento di esclusione VAS
- Allegato E – Elenco prescrizioni imposte nel giudizio di compatibilità VIA
- Allegato F – Scheda istruttoria e relazioni del SUAP

Trepuzzi, 14 aprile 2020

Il Verbalizzante e Responsabile del Procedimento

IL RESPONSABILE SUAP  
Ing. Giancarlo FLORIO