



**COMUNE DI
MARGHERITA DI SAVOIA**
Provincia di Barletta – Andria – Trani

UFFICIO S.U.A.P.

VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, N. 1 - CAP 76016 - C.F. 00377420716 - SITO: www.comune.margheritadisavoia.bt.it
tel.: 0883 659111 - e-mail: ufficio.tecnico@comune.margheritadisavoia.bt.it - PEC: ufficio.tecnico@comunemargheritadisavoia.it

Al Sindaco

Alla Giunta Comunale

Al Consiglio Comunale

Sede

Oggetto: ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI RELATIVA A VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 - ISTANZA DITTA VALERIO LORENZO SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO ALLA VIA VITTORIO VENETO.

Ditta: Valerio Lorenzo Srl – via F. Turati,2/A – Margherita di Savoia

RELAZIONE ISTRUTTORIA

IL RESPONSABILE S.U.A.P

per i procedimenti ex art. 8 DPR 160/2010, in esecuzione delle sue funzioni, con riferimento a quanto in oggetto riportato:

premesse che:

in data 05.02.2021 (prot. comunale n. 1474) il Sig. Ruggiero Valerio, nella qualità di legale rappresentante della ditta Valerio Lorenzo S.r.l. con sede in Margherita di Savoia alla via F. Turati,2/A ha presentato istanza corredata dalla seguente documentazione:

- REL. – Relazione Tecnica Illustrativa;
- ALL. 1 – Documentazione Catastale: estratto di mappe con visure catastali;
- ALL. 2 – Relazione di compatibilità dell'intervento con la normativa antisismica;
- ALL. 3 – Studio Geologico-geotecnico;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Relazione sull'interesse pubblico e l'andamento turistico;
- ALL. 6 – Relazione Paesaggistica;
- ALL. 7 – Render di progetto;
- ALL. 8 – Rapporto preliminare di verifica assoggettabilità alla VAS;
- Tav. 1 – Stralcio P.R.G. Vigente
- Tav. 2 – Stralcio Catastale
- Tav. 3 - Stralcio Aerofotogrammetrico
- Tav. 4 - Verifica Incidenza Standard Urbanistici;
- Tav. 5 - Planivolumetrico;
- Tav. 6 - Pianta Piano Terra;
- Tav. 7 – Pianta Piano Primo;
- Tav. 8 - Pianta Piano Secondo;
- Tav. 9 – Pianta Piano terzo;
- Tav. 10 – Pianta Piano Interrato;
- Tav. 11 – Prospetti Progettuali;
- Tav. 12 – Sezioni Progettuali;
- Tav. 13 – Profili Longitudinali;
- Tav. 14 – Opere di Urbanizzazione Esistenti: Schema Impianto Fognatura Acque Nere e Bianche Esistenti, Schema Impianto Idrico Esistente;
- Tav. 15 – Verifica del regime giuridico – Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto idrogeologico – PAI;

tesa ad ottenere una variante puntuale allo strumento urbanistico comunale, mediante la procedura semplificata di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 con attivazione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. L. 241/1990, per realizzare alla Via Vittorio Veneto (nell'area contraddistinta al Foglio. 17 P.lle 773,1112,1276,268,270 e 272) un complesso ricettivo-alberghiero;

visti:

- l'art. 8 DPR 160/2010 il quale codifica una norma per favorire lo sviluppo degli investimenti delle imprese che intendono insediare (realizzare, ristrutturare, ampliare, riconvertire) un'attività produttiva in Comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate ad impianti produttivi o individua aree insufficienti, prevedendo un procedimento ed un iter amministrativo accelerato e derogatorio, mediante il quale l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/1990 e alle altre normative di settore, in seduta pubblica;
- il comma 1, del predetto art. 8 del DPR. 160/2010 stabilisce inoltre che, *"Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione, espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio alla prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto approvato, secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste dall'art. 15 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 380"*;
- gli artt. da 14 a 14 quinquies della L. 241/1990 relativi alla Conferenza di Servizi;

- gli "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" dell'Assessorato alla qualità del Territorio – Servizio Urbanistica;

considerato che l'istanza predetta porterà quindi alla convocazione della Conferenza di Servizi Decisoria in seduta pubblica, la cui eventuale determinazione positiva all'intervento, comporta adozione (o proposta) di variante allo strumento urbanistico sulla quale, ai sensi della normativa precitata, il Consiglio Comunale dovrà esprimersi in via definitiva;

ritenuto dover precisare che, la conferenza di servizi, non esprime efficacia vincolante per il Consiglio Comunale al quale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b) del D.lgs. 267/2000, compete l'approvazione dei piani territoriali ed urbanistici e delle loro varianti; è di tutta evidenza tuttavia la necessità che il complesso iter in argomento sia avviato con un motivato pronunciamento da parte dell'organo politico;

ritenuto pertanto opportuno da parte di questa Amministrazione fornire un atto d'indirizzo da parte dell'organo politico, in merito al parere che il delegato del Comune dovrà fornire in rappresentanza del Comune stesso in sede di Conferenza di Servizi decisoria;

dato atto che si avvale della Struttura Tecnica - Servizio Urbanistica e S.U.E., per le proprie competenze;

RELAZIONA

con la presente al Sindaco, alla Giunta Comunale ed al Consiglio Comunale per l'attivazione delle procedure dei relativi conseguenziali atti:

a) *Dall'esame degli elaborati prodotti si evince il rispetto ai contenuti di cui al punto 4 della del. G.R. n. 2581/2011 "Indirizzo per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010";*

b) *L'intervento consiste nella "realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera" costituita da un edificio principale ad uso ricettivo comprendente la sala ristorante e le hall al piano rialzato, tre sale polifunzionali al piano primo, le camere al piano secondo e i vani tecnici ed il terrazzo praticabile al piano terzo. L'intervento prevede anche la realizzazione di un edificio a due piani ospitante il centro benessere (SPA) e la palestra, oltre due edifici lineari due piani fuori terra costituenti n. 28 unità residenziali distaccate. Completa l'intervento la piscina con solarium.*

c) *L'area su cui si prevede la realizzazione, è destinata, come da P.R.G. vigente, ad edilizia residenziale ed attrezzature di interesse collettivo, il cui piano attuativo P.d.Z. ex legge n. 167/1962 è stato adottato con D.C.C. n. 98 del 29.04.1973 e approvato con D.P.G.R. n. 4138 del 06.09.1975 è risulta attuato, pertanto l'area è già urbanizzata e dotata di sedi stradali e servizi a rete;*

d) *Dalla relazione tecnica ed elaborati di progetto risulta il seguente dimensionamento complessivo dell'intervento, calcolato tenendo conto del D.G.R. n. 766/2010 Titolo IV art. 6 della Regione Puglia, dove è indicato che he per gli interventi di nuova costruzione la superficie utile abitabile deve essere aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi, pertanto: $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$. :*

Sc=Su+0.6(Snr+Sp)[m²]				
	Struttura ricettiva	Spa-Palestra	Bungalow 11-14	Bungalow 1-10
Sua (100%)	905,91	164,17	55,00x4=220,00	77,00x10=770,00
Snr(100%)	770,71	16,75	24,50x4=98,00	27,90x10=279,00
Sp (100%)	1900,00			
Sc = Sua+0.6(Snr+Sp)[m²]	2060,08+0,6x (1164,46+1900,00) = 3898,76 mq			

Il volume totale dell'intero lotto è pari a **10586,27 m³**, con un indice di fabbricabilità fondiario pari a:

$$\text{Iff} = V/S = 10.586,27 \text{ mc} / 3.000,00 \text{ mq} = 3,50 \text{ mc/mq}$$

e) Come da Relazione Tecnica il dimensionamento degli standards urbanistici previsti dal DM 1444/68 nella misura di mq. 80 di spazio ogni 100 mq. risultano essere:

- **Superficie Lorda di pavimento:** **mq. 2582,72**
- **Volume Complessivo** **mc. 10586,27**

La superficie da destinare a parcheggi è la seguente:

$$10586,27 \times 0,1 = 1058,63 \text{ mq (L. 122/89)}$$

Quest'area risulterebbe così garantita: 1900,00 mq (superficie nuova autorimessa al piano interrato).

Inoltre, gli spazi pubblici da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ammontano a:
(0,80 x 2582,72) = 2066,18 mq (art.5, comma 2, del D.M. 1444/68)

trattasi di aree a standard a servizio dell'attività turistico ricettiva, di cui almeno la metà deve essere utilizzata per la realizzazione di nuovi parcheggi, da reperire in zona limitrofa o eventualmente da monetizzare con obbligo di utilizzo per la P.A. di realizzazione di opere pubbliche.

h) *Verifica del regime giuridico in relazione ai vincoli territoriali esistenti;*

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137.

In base all'art.142, comma 1, lett.a) del Codice, il complesso turistico-ricettivo in questione ricade nei cosiddetti "territori costieri" compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ma l'art.142, comma 2, recita:

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'area in questione ricade in una zona territoriale omogenea C del P.R.G. vigente, già ricompresa nel Piano di Zona relativo alla località "Macello" ed "Erba dei Cavallari" concretamente attuato alla data del 06/09/1985(entrata in vigore della legge "Galasso"), la superficie coperta degli edifici esistenti risulta superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale supera il valore di 1,5 mc/mq, ai sensi dell'art.2 del D.M. n.1444/1968.L'intervento ricade nei "Territori Costruiti" del Comune di Margherita di Savoia, definiti con Deliberazione Consiliare n.21 del 05/10/2001, di cui venne attestata la coerenza al P.U.T.T./p per mezzo della nota regionale a firma del Dirigente del Settore Urbanistica prot. Reg. n.12428 del 25/11/2003. non rientra in aree comprese nei S.I.C. e Z.P.S. individuate con DM 3/4/2000;

- Autorità di Bacino della Puglia, Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico.

L'area in questione non ricade tra quelle a pericolosità idraulica e, pertanto, la variante in essere è compatibile e l'intervento è consentito dal PAI.

- Siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale.

La struttura alberghiera oggetto della presente variante non ricade in aree S.I.C. e/o Z.P.S. di cui al D.M. 3 aprile 2000, così come modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003 n.120.

- Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Il presente intervento risulta coerente anche in base ai contenuti di conoscenza e di assetto del PTCP riguardante il territorio della Provincia di Barletta-Andria-Trani.

i) *In materia di VAS è stato prodotto il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;*

l) *In applicazione della del. G.R. n. 2581/2011 e dall'esame istruttorio, si devono acquisire i pareri di competenza per conformità dell'intervento, al Piano Territoriale Coordinamento Provinciale, ed al PPTR oltre ai pareri ordinari ASL, Provincia, Urbanistica Regionale e Ufficio Sismico Regionale e dei Vigili del Fuoco.*

Conclusioni:

- l'intervento proposto, quale NUOVA REALIZZAZIONE, risulta in contrasto con il vigente PRG, stante l'insussistenza e l'incompatibilità nello strumento urbanistico comunale di aree destinate ad insediamenti del tipo turistico-ricettivo, gravate da vincoli preordinanti di inedificabilità, in relazione al progetto presentato, e per gli aspetti di interesse generale del comparto produttivo turistico-alberghiero ed occupazionale locale risulta sottoponibile a procedimento di variante allo strumento urbanistico generale mediante il modulo procedimentale del SUAP di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 nonché come in D.G.R. 22 novembre 2011, n. 2581 - 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";

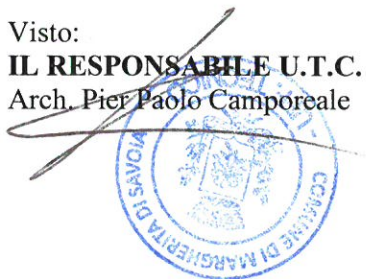
E' possibile consultare ed esaminare tutta la documentazione del fascicolo presso lo Sportello Unico Attività Produttive / S.U.E.

Tanto per quanto di competenza

Visto:

IL RESPONSABILE U.T.C.

Arch. Pier Paolo Camporeale



IL RESPONSABILE S.U.A.P.

Avv. Giuseppe Mandrone