



Comune di Patù
Provincia di LECCE
AREA TECNICA

Via G. Romano • 73053 PATU' (LE) •
C.F. 81003250750 • P.IVA 02338850759 • Tel (+39) 0833 752061 • Fax (+39)
0833 765707 • Sito internet www.comune.patu.gov.it • mail
ufficiotecnico@comune.patu.le.it
• pec ufficiotecnico.patu.le@pec.rupar.puglia.it

Prot *4866/* 13 NOV 2017

REGIONE PUGLIA - Servizio Urbanistica

Via Gentile, 52 – 70126 BARI
servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it

**Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici
per le provincia di Lecce Brindisi e Taranto**

Viale Galateo n.2 – 73100 LECCE
mbac-sbap-le@mailcert.beniculturali.it

Unione dei Comuni Terra di Leuca

Palazzo RAMIREZ
73050 – Salve
unione.terradileuca@legalmail.it

CAPITANERIA DI PORTO DI GALLIPOLI

Lungomare Marconi, n.1 – 73014 Gallipoli (LE)
cp-gallipoli@pec.mit.gov.it

AGENZIA DELLE DOGANE

Via Aldo Moro, n.34 - 73100 LECCE
dogane.lecce@pce.agenziadogane.it

**REGIONE PUGLIA - Servizio Foreste
Sezione Provinciale di Lecce**

Viale della Libertà, n. 70 - 73100 LECCE
servizio.foreste.regione@pec.rupar.puglia.it

Al Sindaco di Patù
Sede Istituzionale

Alla Amministrazione Comunale di Patù
Sede Istituzionale

Oggetto: **CONFERENZA DEI SERVIZI** relativa ad un “progetto di ampliamento di una struttura turistico ricettiva ai sensi dell’art. 8 comma 1 del DPR n. 160/2010 e del **D. Lgs. n. 127/30.6.2016**, con aumento della volumetria inferiore al 20% di quella legittimamente esistente. **INTEGRAZIONE RICHIESTA DA REGIONE PUGLIA- SERVIZIO URBANISTICA LECCE con nota prot.7882 del 07.11.2017 registrata a Patù il 08.11.2017/prot. 4717. RELAZIONE D**

ELL’UFFICIO TECNICO.

Premesso che il ricorso alla procedura prevista dall’art. 8 del DPR 160/2010 è dovuta effettivamente al carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie, e che relativamente al dimensionamento e alla localizzazione delle aree a standard da cedere al Comune si provvederà alla monetizzazione, si riscontra la nota della Regione Puglia prot. 7882/07.11.2017 seguendo la medesima sequenza degli aspetti da chiarire, ivi evidenziati.

1. Motivi di opportunità economici e sociali che inducono ad avviare la procedura di variante.

Si evidenzia che il ricorso a tale tipologia di variante è giustificata dalla preesistenza della Struttura Alberghiera Ricettiva, attiva già dal 1994 a seguito della Concessione Edilizia n° 1 del 30.4.1994, su istanza presentata al prot. 181 del 05.4.1986 con destinazione “immobile ad uso turistico ricettivo”; pertanto si ritiene che oltre un ventennio di esercizio giustifichi ampiamente la necessità di adeguare la potenzialità e qualità ricettiva dell’Hotel agli attuali flussi turistici; stante la specificità della “attività produttiva turistica alberghiera” prevista alla lettera i) dell’art. 1 del 160/2010, e di ricorrere all’applicazione del successivo art. 8 con le modalità e procedure del D. Lgs. 127/2016.

2. Interventi esclusi dalla procedura per tipologia

Si attesta che l’intervento proposto non è escluso in quanto il comma 1 contempla la fattispecie la assenza, o l’insufficienza, di aree destinate all’insediamento di impianti produttivi di nuova costruzione; il comma 3 esclude le strutture di vendita di cui agli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/1998.

3. Carenza o insufficienza nello strumento urbanistico vigente di aree a destinazione produttiva

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è un P. di Fabbricazione del 1978 che prevede all'art. "4 - Zonizzazione" la possibilità di "nuovi insediamenti residenziali e turistici" nelle zone "C" e nelle zone "F – di interesse generale ...//... destinate a contenere le attrezzature nautiche a terra e gli spazi a servizio dell'approdo turistico, e le aree per attrezzature ed impianti balneari"; è in fase di ultimazione la procedura di formazione del PUG. In ogni caso al 5° capoverso del Punto "3" degli "Indirizzi ..." di cui alla DGR 2581/2011 viene precisato che "la verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria nei soli casi di interventi consistenti nell'ampliamento ...//... dell'attività produttiva".

4. Conformità della documentazione tecnica presentata da richiedente

La documentazione tecnica presentata, pur non rispondendo pedissequamente all'elenco di cui al Punto 4 degli "Indirizzi .." della DGR 2581/2011, in considerazione altresì della limitata portata dell'intervento rappresentato in progetto, si ritiene in questa fase sufficiente per esprimere un parere di merito.

L'assenza dell'elaborato che evidenzi il reperimento delle aree a standard da cedere al Comune è motivata dall'opzione prevista di monetizzarle.

5. Congruità: intermini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie e alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie

La prevista monetizzazione delle aree a standard assolve l'Ufficio da tale verifica.

6. Controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi ed autorizzazioni

Trattandosi "non di realizzazione ex novo", bensì di ampliamento dell'esistente, la Conferenza dei Servizi, qualora giungesse a favorevole definizione, non produrrà comunque alcuna variazione di zonizzazione urbanistica, in quanto il preesistente immobile a destinazione turistico-alberghiera conserverà la medesima funzione.

Le opere esistenti sono state originariamente legittimate con Concessione Edilizia in Sanatoria n°1 del 30.4.1994.

I parametri di progetto complessivi sono i seguenti: a) in NCEU fg 10 p.lle 191 e 402; b) superficie lotto mq 1450; c) cubatura attuale mc 1379,00; d) indice di f.f. attuale 0,951 mc/mq; e) cubatura richiesta in deroga pari a mc 275,60 < del 20% (mc 275,80) ammesso dal PPTR all'art 63 comma 3; f) cubatura complessiva post intervento mc 1654,60; g) indice di f.f. successivo all'intervento 1,141 mc/mq.

7. Estensione dell'area interessata dal progetto

L'area interessata dal progetto è di mq 84,80; le dimensioni e la destinazione d'uso dei locali al piano terra (cucina con annessa saletta ristorante a cui sono strettamente collegati funzionalmente i servizi al piano interrato), più una camera con servizio igienico indipendente, corrisponde al minimo compatibile, sia pur in deroga, al regime vincolistico vigente; e non può certamente eccedere la pur minima esigenza di ampliamento dell'Hotel, la cui Proprietà, con questa Conferenza, oltre ad una camera in più, implementa la sua offerta

ricettiva/turistica con un servizio di "cucina" indispensabile per reggere la Competitività e la Qualità dell'Offerta che il Mercato oggi richiede in questo Settore.

8. Rapporto tra variante e strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente

Dal Contesto in cui è ubicato l'Hotel: Il Lungomare Magna Grecia della Fascia Costiera di Patù / Località San Gregorio, si evince facilmente che "questo ampliamento del 20%" non può contrastare con interessi di Terzi, essendo, quella contermine, tutta edilizia residenziale privata; né può compromettere una ipotetica esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione, in quanto questo modesto incremento è contiguo al medesimo edificio di interesse pubblico; e non può presentare alcun possibile rischio di incompatibilità con una eventuale e "non conforme" previsione urbanistica che prescindenda da "siffatta preesistenza".

9. Verifiche rispetto alle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata DRAG, PTCP, PPTR, PAI, ecc.)

Si conferma che la "natura" e la "dimensione" del progetto (=> ampliamento del 20% - mc 275,60 a fronte di preesistenti mc 1379 - in contiguità ad un edificio produttivo di interesse pubblico qual è una Struttura Ricettiva Alberghiera), nell'attuale "stato" "edilizio" e "urbanistico", nonché "paesaggistico", ecc., non comporta alcuna "difformità" rispetto alla pianificazione ordinata, né alcuna assoggettabilità alla procedura di VIA e/o di VAS. Gli Enti preposti sono stati comunque chiamati ad esprimersi.

Infine, come da Relazione di Compatibilità allegata, e rilevato che ad esprimersi sulla sussistenza di eventuali profili di incompatibilità sono stati interpellati gli Enti preposti, di cui in epigrafe; e sussistendo i presupposti di cui all'art. 89 - Strumenti di Controllo Preventivo, comma 1 lettera a) delle NTA del PPTR,

SI ATTESTA

L'ammissibilità dell'Istanza di ampliamento della cubatura nella misura del 20% di quella preesistente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, con le procedure di cui al D. Lgs. 127/2016.



Il Responsabile dell'Area Tecnica

ARCH. DIONINO GIANGRANDE