



<b>COMUNE DI TURI (BA)</b>	
<b>SUAP – art. 8 D.P.R. 160/2010 DGR-Puglia n. 2332 dell’11.12.2018</b>	
<b>NOTIZIE GENERALI - DATI CATASTALI STATO DI FATTO - DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SEZIONE 1</b>
<b>A. OGGETTO: ampliamento della struttura turistico-ricettiva “Villa Menelao”</b>	
Ubicazione Via/Contrada	Via delle Ginestre
Dati catastali	Fg. 6. P.lle 27, 33, 41, 42, 74, 82, 83, 182, 184, 800
Destinazione d'uso dalla strumentazione Urbanistica Generale/ Esecutiva vigente	ZONA “E” – Contesto Agricolo. Art. 38 delle NTA del PUG
Strumento urbanistico generale vigente <i>(indicare gli estremi di approvazione)</i>	D.G.R. n. 1341 del 16.07.2013 pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 98 del 17.07.2013; D.C.C. n. 36 del 19.07.2013 pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 107 del 01.08.2013.
Strumento urbanistico generale adottato <i>(indicare gli estremi di adozione)</i>	
Eventuale strumentazione esecutiva vigente con riferimento all'area oggetto di intervento <i>(indicare gli estremi di approvazione)</i>	----
Eventuale strumentazione esecutiva adottata con riferimento all'area oggetto di intervento <i>(indicare gli estremi di adozione)</i>	----
<b>B. DESCRIZIONE</b>	
<b>B1. TIPOLOGIA DI ATTIVITA' PRODUTTIVA</b> <i>(ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera i del DPR n. 160/2010 e del paragrafo "Ambito di applicazione" delle Linee Guida di cui alla DGR n. 2332 del'11.12.2018)</i>	
<input type="checkbox"/> PRODUZIONE BENI E SERVIZI <input type="checkbox"/> ATTIVITA' INDUSTRIALI <input type="checkbox"/> ATTIVITA' AGRICOLE <input type="checkbox"/> ATTIVITA' COMMERCIALI (ad esclusione di medie e grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 8 comma 3 del DPR n. 160/2010 e degli esercizi di vicinato) <input type="checkbox"/> ATTIVITA' ARTIGIANALI <b>XX ATTIVITA' TURISTICHE-ALBERGHIERE</b> <input type="checkbox"/> SERVIZI RESI DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI <input type="checkbox"/> SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE	
<b>B2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b> <i>(ai sensi del paragrafo "Tipologie di intervento" delle Linee Guida di cui alla DGR n. 2332 del'11.12.2018)</i>	
<input type="checkbox"/> NUOVA REALIZZAZIONE <b>XX AMPLIAMENTO</b> <input type="checkbox"/> CESSAZIONE/RIATTIVAZIONE <input type="checkbox"/> RICONVERSIONE <input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE	



**B3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE IN CUI SI COLLOCA L'INTERVENTO**

Villa Menelao, masseria fortificata risalente al diciottesimo secolo, è ubicata nell'agro del Comune di Turi, quadrante nord-ovest, sulla direttrice verso il Comune di Casamassima.

Geograficamente è collocata in una strategica posizione baricentrica fra i principali luoghi di interesse turistico sotto il profilo paesaggistico e storico-culturale della "Valle d'Itria" e le note località balneari collocate sulla costiera Adriatica di Polignano a Mare, Monopoli e Savalietri.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è collegata alla strada statale SS172 dei "Trulli", il cui svincolo di accesso dista appena 1,5 km e per il tramite della quale ci si immette nella S.S. 100, ovvero nella parallela Autostrada Adriatica A14 Taranto-Bologna

**B4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

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.

**B5. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA**

L'antica masseria fortificata *Villa Menelao*, già fulcro di una dinamica azienda agricola nella prima metà del '900, con un'accurata opera di restauro a metà degli anni '90 è stata riportata ai suoi antichi splendori ed è attualmente destinata all'uso turistico-ricettivo, nell'ambito della ristorazione, divenendo una delle più prestigiose ed esclusive sale ricevimenti della Puglia. La stessa dispone inoltre di 7 camere, collocate al 1° piano dell'edificio storico, che trovano utilizzazione nella richiamata funzione ricettiva della struttura. Di particolare consistenza, è stato l'ampliamento completato nel 2016, che ha previsto la realizzazione di un percorso enogastronomico all'interno di un'area a verde piantumata ad uliveto e noceto, adiacente ai giardini della struttura originaria. Ben inserito nel contesto paesaggistico esistente, tale percorso eno-gastronomico si compone di una serie di singoli elementi strutturali, architettonicamente improntati alle "cummerse" (costruzioni rurali tipiche del luogo), adibite a cucine con annessi depositi, ognuna delle quali con un tema gastronomico specifico

**B6. PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI**

	<i>ESISTENTI</i>
SUPERFICIE TERRITORIALE	<b>Mq 158.866</b>
SUPERFICIE COPERTA	<b>Mq 4070 (antica Masseria) + Mq 565 (le Cummerse) = Mq 4.635</b>
VOLUME	<b>Mc 15500 (antica Masseria) + Mc 1700 (le Cummerse) = Mc 17.200</b>
IFF/IFT	<b>Mc/mq 17200 : 158866 = mc/mq 0.11</b>
ALTEZZA	<b>M 10 (antica Masseria)      M 5 (le Cummerse)</b>
PARCHEGGI (LEGGE 122/89)	<b>Mq 7600</b>
AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) (distinguere parcheggi e aree a verde)	-----
Il proponente ha/non ha richiesto la monetizzazione delle aree a standard.....	



<b>B.7 URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>		
	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
Viabilità pubblica	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete elettrica	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete idrica	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete fognaria Pubblica	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete telefonica	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete GAS	<input type="checkbox"/>	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>
Pubblica illuminazione	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete Acquedotto Rurale	<input type="checkbox"/>	<b>XX</b> <input type="checkbox"/>
<b>B.8 LEGITTIMITA' EDIFICI ESISTENTI</b>		
<p>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:</p> <p>CE- Conc. Edilizia n. 06 del 22/1/1997 e n. 68 del 7/7/1997 (Pratica Edilizia 09/1998)</p> <p>CE- Conc. Edilizia n.06/00 e n.04/01 (Pratica Edilizia 14/01);</p> <p>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).</p> <p>CE Conc. Edilizia n. 37/01 e n. 35/03 e successiva Autorizz. Edilizia n. 113/02 (Pratica Edilizia n. 43/02);</p> <p>Pratica Edilizia n. 65/2007</p> <p>DIA n. 54/2008 del 28.03.2008 per la realizzazione delle Celle Frigorifere a Ovest;</p> <p>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.</p> <p>PdC- Permesso di costruire n. 48 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n.66/09) per ampliamento laboratorio pasticceria;</p> <p>PdC- Permesso di costruire n. 67 del 02 novembre 2009 (pratica edilizia n.74/09) per realizzazione di porticato e spostamento garage;</p> <p>PdC n. 11 del 07.10.2014 e successiva variante PdC n. 03 del 10.07.2015,</p> <p>PdC in sanatoria n. 02 del 06.08.2019 per difformità dal PdC 03/15,</p> <p>A.P.- Autorizzazione Paesaggistica n. 383 del 16/09/2014 e A.P. n. 260 del 17/06/2015.</p>		
<b>C. DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI</b>		
<p>La documentazione tecnica presentata dal richiedente, così come riportata e descritta al successivo p.6 della presente relazione, risulta conforme a quanto indicato nelle Linee Guida di cui alla DGR n.1631 del 21.11.2022.</p>		
<b>D. VINCOLI E TUTELE ESISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO</b>		
<p>L'area oggetto di intervento è interessata dai vincoli e/o tutele disposti dai seguenti strumenti di pianificazione e/o programmazione sovraordinata (si può fare riferimento all'elenco che segue che ha valore indicativo e non esaustivo):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);</li> <li>• PUG Paesaggio adeguato al PUTT/P</li> </ul>		

**D.1 SISTEMI DI TUTELA DEL PPTR NON RICORRE**



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).

## **D. 2 ULTERIORI VINCOLI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI**

### **Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

- XX** DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 legge n. 765 del 1967).
- XX** CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
- XX** D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
- XX** LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
- XX** LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
- XX** DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e attuazione della direttiva 93/76/CEE)
- XX** DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n.102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), in particolare art.14
- DECRETO LEGISLATIVO 16 dicembre 2016, n. 257 (Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi)

### **Fasce di rispetto stradali**

- XX** DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
- XX** DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
- XX** DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
- XX** DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

### **Fasce di rispetto ferroviario (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

### **Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

- REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

### **Fascia di rispetto cimiteriale**



- REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**
- REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
- Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)**
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
- Fascia di rispetto dei depuratori**
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n.152 (Norme in materia ambientale), articolo 170
- DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
- Fascia di rispetto dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**
- LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
- DECRETO LEGISLATIVO 1 agosto 2003, n.259 (codice delle comunicazioni elettroniche)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la de-terminazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
- DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
- Fascia di rispetto dei metanodotti**
- XX** DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008)
- XX** DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
- XX** DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale)



con densità non superiore a 0,8)

**Fascia di rispetto del demanio marittimo**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (Codice della navigazione), in particolare articolo 55

**Fascia di rispetto per servitù militari**

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni)

**Accessi stradali**

**XX** DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

**Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose)

**Siti contaminati**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

Altro

**VERIFICA DEI CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELL'ISTANZA  
AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010**

**SEZIONE 2**

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

In progetto è sufficientemente illustrata la mancata individuazione nello strumento urbanistico generale di Turi di aree da destinare all'insediamento in parola. E' peraltro specificato che 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.

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, l'intervento si propone di:

- riqualificare il territorio e renderlo quindi più sicuro, verde e vivibile per tutti;
- creare nuovi posti di lavoro, sia in ambito culturale che turistico;
- riportare queste aree periferiche al centro dei flussi turistici;
- valorizzare la produzione artigianale locale e creare nuovi poli economici e sociali.

#### **1.A Precedenti procedure ex art. 8 del DPR n. 160/2010 nonché ex art. 5 del previgente D.P.R. n. 447/1998**

Si attesta che i suoli oggetto del presente intervento non hanno in passato utilizzato le procedure ex art. 8 DPR 160/2010 nonché ex art. 5 del precedente DPR 447/1998.

La società "Villa Menelao" srl proponente l'intervento all'esame non ha parimenti mai usufruito delle procedure ex art. 8 DPR 160/2010 nonché ex art. 5 del precedente DPR 447/1998, per tutto il territorio comunale di Turi.

SI RIPORTA L'ELENCO DELLE VARIANTI URBANISTICHE EX ART. 5 L. 447/1998 PRECEDENTI SUL TERRITORIO DI TURI

Progr.	Richiedente	Oggetto	Deliberazione di C.C.	Zona Urbanistica	Coordinate geografiche
1	T. T. Turismo Turi	Realizzazione di complesso turistico ricettivo e sportivo	13 del 18.04.2000	D2	40.90604088951719, 17.024173989169896
2	Ortofrutticola La Pernice	Realizzazione di un capannone agroindustriale per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli	13 del 18.04.2000	D1	40.924549544620156, 17.002519387115008
3	Holiday Residence Srl	Cambio di destinazione d'uso dell'immobile esistente ad attività ricettiva	13 del 18.04.2000	F	40.944229819014446, 16.97939798119492
4	Sabino Vito Lorenzo	Realizzazione di un capannone per la lavorazione di profilati in anticorodal	13 del 18.04.2000	D2	40.923006912086244, 17.0124461091726
5	Pasquale Antonio & Figli	Realizzazione di un capannone per la trasformazione, lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli	13 del 18.04.2000	D1	40.909713241198354, 17.012777073505493
6	Ass. Sportiva Quadrifoglio	Realizzazione di struttura ricettiva e sportiva	13 del 18.04.2000	F	40.90792148555261, 17.016219761074883
7	Costantiniello Angelo e Genghi Antonia	Realizzazione di un laboratorio ortopedico	35 del 16.10.2000	D2	40.88320006615403, 17.05678536489686
8	Tateo Ignazio	Realizzazione di un capannone per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli	35 del 16.10.2000	D1	40.92301889759297, 17.006466478651884
9	Vito Simone & c. sas	Ampliamento dello stabilimento per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli	35 del 16.10.2000	D1	40.90701214883273, 17.02568960853383
10	Giuliano Srl	Realizzazione di un insediamento produttivo per la raccolta, lavorazio-	35 del 16.10.2000	D1	40.947813701871, 16.985892903102947



		ne, trasformazione, conservazione e commercializzazione delle ciliegie e dei prodotti ortofrutticoli			
11	Di Venere Giammaria	Realizzazione di un capannone artigianale di falegnameria	35 del 16.10.2000	D3	40.90780824747366, 17.013137835455137
12	Mirizzi Rosa – Sallottificio A.P.	Realizzazione di un laboratorio produttivo artigianale per la lavorazione ed esposizione di salotti con annessa abitazione custode	43 del 03.10.2001	D2	40.92227381380231, 16.999847949425178
13	Ortofrutticola La Pernice	Ampliamento dell'opificio esistente adibito alla lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli	42 del 25.07.2003	D1	40.924549544620156, 17.002519387115008
14	Arrè Vito Domenico	Realizzazione di manufatti per la lavorazione, trasformazione, conservazione prodotti caseari "burriificio" in ampliamento all'attività commerciale esistente	42 del 25.07.2003	D2	40.92080102666504, 17.00980758305338
15	Susca Vito Sante	Realizzazione di capannone industriale per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli	42 del 25.07.2003	D1	40.90540072528092, 17.00789143102389
16	Anellino Ottavio	Realizzazione di un capannone per la costruzione, installazione e manutenzione di celle frigo ed impianti di climatizzazione ed annessa palazzina alloggio custode	80 del 29.11.2007	D2	40.90560563604799, 17.03008693035629
17	Giuliano Srl	Ampliamento dell'opificio industriale destinato alla conservazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli	52 del 10.09.2009	D1	40.947813701871, 16.985892903102947
18	Ortofrutticola La Pernice	Ampliamento dell'opificio industriale destinato alla trasformazione, lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli	42 del 25.07.2003	D1	40.924549544620156, 17.002519387115008

## 2. Interventi esclusi dalla procedura per tipologia

Si attesta che l'intervento non rientra in alcuna delle categorie di esclusione dell'ambito di applicazione del Regolamento di cui al comma 4 dell'art.2 del DPR n.160/2010. Si attesta inoltre che l'intervento non riguarda una struttura di vendita di cui agli artt. 8 e 9 del DL 114/1998, come disposto dal comma 3 dell'art.8 del DPR n.160/2010 e non riguarda gli esercizi di vicinato come definiti dalla LR n.24/2015 in quanto riconducibili a destinazione strettamente connesse con la residenza di cui all'art.3 co 3 DIM 1444/68 e pertanto già previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti nelle zone assimilabili alle aree omogenee di tipo A, B e C.

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

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.*

Il ricorso alla procedura della "variante è dovuto al superamento degli indici e dei parametri previsti dal richiamato art. 38 delle NTA del PUG.





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 standards 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 ri-naturalizzazione, 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.

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.

#### **4 . Conformità della documentazione tecnica presentata dal richiedente**

Con riferimento alle indicazioni descritte al paragrafo 6 delle Linee Guida di cui alla DGR n 1631 del 22.11.2022, si attesta la conformità della documentazione prodotta. In particolare, oltre alla presente relazione istruttoria, sono allegati :

- Elaborati grafici esplicativi della variante al PUG:
  - a. stralcio del PUG con indicazione delle aree interessate;
  - b. stralcio catastale aggiornato con indicazione delle aree interessate;
  - c. cartografia aerofotogrammetrica con indicazione di:
    - i. aree, in proprietà oggetto della variante;
    - ii. stato di fatto;
    - iii. urbanizzazioni primarie esistenti;
    - iv. relazione generale con l'indicazione delle vigenti destinazioni urbanistiche;
    - v. opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi o completarsi;
    - vi. perimetro delle aree interessate dalla nuova destinazione urbanistica;
    - vii. elaborato di dettaglio (in scala non superiore a 1:500) con la dimostrazione delle superfici relative alla nuova destinazione urbanistica ed alle urbanizzazioni, nonché l'assetto di massima dei nuovi manufatti a realizzarsi;
- Studi tipologici (con piante, prospetti e sezioni) dei manufatti da realizzare con la dimostrazione che l'intervento proposto non inficia la trasformabilità del territorio contermini, secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non contrasta con interessi di terzi o con l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di pre-



- visione;
- relazione tecnica illustrativa contenente i seguenti argomenti:
    - a. inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche;
    - b. documentazione catastale con i titoli di proprietà o disponibili, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativi alle particelle interessate alla variante e quanto altro necessario ad identificare chiaramente l'ambito di intervento ed il relativo regime;
    - c. descrizione dello stato dei luoghi, con riferimenti relativi alle preesistenze, alle urbanizzazioni presenti e la documentazione fotografica;
  - verifica della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti;
  - verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli territoriali esistenti (paesaggistico e storico-culturale ex D.lgs. 22 gennaio 2008, n. 42, idrogeologico, naturalistico, usi civici, ecc.) così come generalmente individuate nelle tavole tematiche del PPTR nonché all'inclusione o meno in aree SIC e/o ZPS di cui al DM 3 aprile 2000 così come modificato dal D.P.R. 72 marzo 2003, n. 120 e ss.mm.ii.; attraverso la variante in questione, non possono mai essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovra comunali, quali il PPTR, il PTCP, i piani di bacino, i piani paesaggistici, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, i piani di settore ASI, etc.
  - assetto urbanistico previsto attraverso la definizione delle NTA che specificano gli indici ed i parametri necessari per gli interventi previsti ed ogni altra prescrizione di dettaglio ritenuta necessaria ad inquadrare le previste trasformazioni;
  - descrizione sommaria dell'intervento edilizio nelle sue componenti architettoniche ed ingegneristiche, nelle destinazioni d'uso prevedibili, nelle soluzioni di assetto, di decoro e di arredo degli spazi complementari;
  - studio geologico geotecnico prescritto dal DM 11 marzo 1988, punto H, pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 127 dell'1 giugno 1988;
  - descrizione delle opere previste di urbanizzazione primaria con indicazione sommaria dei costi di realizzazione in riferimento alle quantità calcolate rispetto alle preesistenze;
  - descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle individuazione di un'area cosiddetta di *compensazione*, da rinaturalizzare e eventualmente cedere al comune in riferimento alle ipotizzate destinazioni d'uso, alle modalità di attuazione ed eventualmente di gestione.

#### **5. Congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle Urbanizzazioni Primarie ed alle Urbanizzazioni Secondarie (standard) di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68**

Con riferimento alla congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie e alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie, si attesta di aver verificato che la struttura ricettiva esistente è già dotata delle urbanizzazioni primarie. Si è verificata la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti che forniscono ampie garanzie di funzionalità in relazione all'attività ricettiva di alto pregio che già si svolge nel compendio ricettivo/turistico di "Villa Menelao". Anche il loro stato di efficienza e di sufficienza risulta in linea rispetto all'intervento previsto.

Dovranno in ogni caso essere perseguiti obiettivi di sostenibilità edilizia della LR 13/2008 mediante l'applicazione di misure di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8, ottenendo punteggio pari a 3 nei seguenti criteri dello strumento di valutazione della sostenibilità ambientale in vigore:

- utilizzo di tecniche per il risparmio idrico (criteri 8.5.1 e B.5.2) e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie (criterio C.4.1);
- interventi sull'albedo e uso del verde (criteri C.6.8 e R.P.I) per diminuire l'effetto "isola di calore";
- l'applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica (criteri 8.3.2 e 8.3.3);
- l'utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e di materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili (criteri 8.4.6, 8.4.7 e 8.4.8).

Tali obiettivi, così come sopra elencati, dovranno costituire specifiche condizioni connesse al rilascio del Permesso di Costruire all'esito favorevole della Conferenza di Servizi, ove verificato, e saranno incluse fra gli obblighi del soggetto attuatore nella stipulanda convenzione con il Comune. In quella sede, peraltro resterà nella facoltà del Comune la valutazione circa il potenziamento di una o più opere di urbanizzazione primaria esistente, in funzione di pro-



grammazioni di interventi futuri sul territorio. In questo caso, i costi di urbanizzazione primaria (UP) a realizzarsi verranno scomputati dalla relativa quota da corrispondersi al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le aliquote relative alle tabelle per le UP, con la precisazione che le opere interne all'intervento non sono da considerarsi direttamente opere di urbanizzazione e, pertanto, il relativo costo non è conferente al fine delle valutazioni in argomento.

In tutti i casi ove le opere realizzate superino il valore di calcolo degli oneri di urbanizzazione al proponete non sarà riconosciuto nessun rimborso e lo stesso dovrà comunque corrispondere la sola quota relativa ai costi di costruzione (ove dovuta).

Analogamente 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.

#### **6. Controllo dei presupposti (norme, regolamento ecc.) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni**

Premesso che

la LR 30 novembre 2021 n. 39 all'Art. 4 – "Ampliamento delle attività produttive", stabilisce che l'ampliamento delle attività produttive di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica del 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per la attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge n. 112 del 2008, convertito con modificazioni, dalla legge n.133 del 2008) e alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, così come aggiornate con la deliberazione di Giunta Regionale 21 novembre 2022 n. 1631, **non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume,**

si attesta :

- 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;
- che la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale favorevole conclusione della conferenza dei servizi, deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto presentato e come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell'attività in progetto;
- che l'intervento non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche, anche se essi sono proposti da un unico soggetto giuridico, in quanto siffatti interventi, stante la loro natura di variante "organica", devono essere assoggettate alle ordinarie procedure di variante allo strumento generale;
- che è necessario prevedere il convenzionamento delle opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- che è necessario prevedere ogni intervento utile per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva;
- che l'intervento all'esame non occupa aree destinate a servizi e non incide sul dimensionamento del piano, sottraendo in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- che l'intervento progettato non contrasta con gli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati;
- *che i parametri urbanistico-edilizi rivenienti dal progetto sono:*

	<b>ESISTENTI</b>	<b>DI PROGETTO</b>	<b>TOTALE</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<i>Mq 158.866</i>	<i>Mq 158.866</i>	<i>Mq 158.866</i>
<i>Superficie coperta</i>	<i>Mq 4.635</i>	<i>Mq 5.204</i>	<i>Mq 9.839</i>
<i>Volume</i>	<i>Mc 17.200</i>	<i>Mc 33.698</i>	<i>Mc 50.898</i>
<i>IFF/IFT</i>	<i>Mc/Mq 0.11</i>	<i>Mc/Mq 0.21</i>	<i>Mc/Mq 0.32</i>
<i>Altezza</i>	<i>M 10.00</i>	<i>M 7.00</i>	<i>M 10.00</i>
<b>PARCHEGGI (LEGGE 122/89)</b>	<b>Mq 7.600</b>	<b>Mq 1.450</b>	<b>Mq 9.050</b>



AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) (distinguere parcheggi e aree a verde)	-----	Mq 4.275	Mq 4.275
---	-------	----------	----------

#### **7. Estensione dell'area interessata dal progetto**

Con riferimento agli elaborati grafici di progetto e sulla base dei dati ivi riportati, si attesta che la superficie complessiva utilizzata dall'intervento in progetto risulta pari a mq 19.180 che costituisce quindi circa il 12% dell'intera area disponibile pari a mq 158.866, La rimanente area di mq 139.686, pari all' 82 % del totale risulta così distribuita.

- per mq 53.372 quale sede della struttura attualmente esistente, impegnata dalle strutture ricettive dell'antica masseria e delle Cummerse, comprensiva delle aree già destinate al parcheggio;
- per mq 86.314 quale area non effettivamente utilizzata ai fini della costruzione se non per fini di rinaturalizzazione della stessa e comunque priva di alcuna edificazione e/o trasformazione antropica, anche in quanto la stessa costituisce la fascia di rispetto di m. 75 in destra e sinistra delle incisioni morfologiche con i due corsi d'acqua episodici e le ripe di erosione fluviale presenti e segnalate sulla cartografia del PUG, ai sensi del comma 8 dell'art. 6 e del comma 3 dell'art. 10 delle NTA del PAI.

Si attesta, dunque che l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede quella che è la reale esigenza di estensione del ciclo produttivo e quindi dell'attività produttiva proposta.

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

Con riferimento al rapporto tra la variante da introdurre con la proposta all'esame e la strumentazione urbanistica generale vigente si attesta che l'intervento proposto, proprio in relazione al fatto che risulta in ampliamento di un'attività produttiva analoga a quella già preesistente, non compromette l'attuazione di eventuali strumenti attuativi e non contrasta, almeno in modo apparente, con gli interessi di terzi o con l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione. La variante inoltre, in quanto introdotta in un contesto rurale e agricolo, privo di qualsiasi configurazione e/o assetto urbano e senza la presenza di alcun tipo di edificazione, non inficia in alcun modo la trasformabilità del territorio contermini, inserendosi nello stesso con cautela e con opere di mitigazione.

#### **9. Verifiche rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata (DRAG, PTCP, PPTR, PAI, etc)**

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.

L'intervento 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°1341 del 16.07.2013.

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 presenta 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.**

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).

Tanto, anche in considerazione del ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 relativamente alla procedura amm.va della Variante al PUG, conferma tale obbligo con la procedura di assoggettabilità alla valutazione, non ancora effettuata e da effettuarsi nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto dell'intervento da parte dell'autorità regionale, in sede di Conferenza di Servizi.

L'intervento è soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA in conformità dell'allegato B della LR 26/2022, attività B2zz in quanto centro residenziale turistico e esercizio alberghiero con volume di nuova edificazione superiore a mc 25.000. Anche per tale adempimento la competenza, ancorchè prevista in capo alla Città Metropolitana, passa invece alla Regione Puglia, in forza dell'art.4 comma 8 della richiamata LR, che sarà chiamata ad esprimersi in sede di Conferenza di Servizi.

Dalla cartografia del PAI si evince che 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 relazione alla presenza di “alvei fluviali in modellamento attivo” ed alle “fasce di pertinenza fluviale”, secondo quanto disposto dalle richiamate NTA del PAI (fascia di 75 m a partire dall'asse del corso d'acqua).

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, trova collocazione l'area da rendere disponibile al pubblico, quale misura compensativa dell'intervento sul contesto rurale, ai sensi di quanto disposto dalle “linee guida” regionali sull'applicazione dell'art.8 DPR 160/2010, giusta DGR del 21 novembre 2022, n. 1631.

**9.1 ASSOGGETTABILITÀ ART. 89 DEL PPTR**

**IL PROGETTO IN VARIANTE NON È DA ASSOGGETTARE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.89 DELLE NTA DEL PPTR**

<b>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b> <i>(art. 90 NTA PPTR)</i>	<input type="checkbox"/> SI  <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
<b>ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b> <i>(ART.91 NTA PPTR)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>XX SI</b>  <input type="checkbox"/> NO	



<b>9.2 ENDOPROCEDIMENTI CORRELATI</b>			
<b>VIA</b>  <i>Dlgs 152/2006</i>  <i>LR Puglia 11/2001</i>	<b>VIA ordinaria</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b> (solo per varianti PRG) <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
	<b>VERIFICA Assoggettabilità VIA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>XX SI</b>  <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>VAS</b>  <i>Dlgs 152/2006</i>  <i>LR Puglia 44/2012</i>  <i>R.R.P. Puglia 18/2013</i> <i>Lett.f. art.6</i> <i>Lett.e art.7</i>	<b>VAS ordinaria</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
	<b>VAS semplificata</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
	<b>Registrazione telematica</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
	<b>Verifica assoggettabilità a VAS</b>	<input type="checkbox"/> <b>XX SI</b>  <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>V.Inc.A.</b>  <b>Dlgs 152/2006</b>		<input type="checkbox"/> <b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>XX NO</b>	
<b>Parere Autorità di Bacino</b>  <i>PAI</i>		<input type="checkbox"/> <b>XX SI</b> <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>PARERE L.L.P.P.</b>  <i>Art.13 della L.64/1974</i> <i>Art.89 della DPR 380/2001</i>		<input type="checkbox"/> <b>XX SI</b> <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>PARERE IGIENICO SANITARIO/SPESAL/SISP del competente Servizio</b>		<input type="checkbox"/> <b>XX SI</b> <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>PARERE del Comando VV.F.</b>		<input type="checkbox"/> <b>XX SI</b> <input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>ULTERIORI PARERI</b>			

La presente è stata redatta sulla scorta della Relazione Istruttoria di cui al prot. n. 8287 del 05.04.2023 a firma del Responsabile del Settore 4° del Comune di turi (in allegato alla presente) e successiva nota prot. n. 8503 del 07/04/2023 inviata al Responsabile del IV Settore Lavori Pubblici, considerato che lo scrivente non è in possesso delle specifiche competenze tecniche in materia di urbanistica richieste per il controllo dei contenuti sostanziali e formali del progetto.

Il Responsabile/Comandante  
del Corpo di PL/SUAP  
Comm. Capo LEONE dott. Nicola