



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP
(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

COMUNE DI POGGIARDO (LECCE)

SETTORE TECNICO

Via Aldo Moro, 1 - 73037 Poggiardo

SUAP - Art.8 D.P.R. 160/2010
D.G.R. Puglia n.1631 del 21.11.2022

**REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA APERTA AL PUBBLICO (VILLAGGIO TURISTICO)
PER LA SOSTA ED IL SOGGIORNO DI TURISTI.**

ID PRATICA: FNCLR185M64I549F-05052023-1938
Protocollo SUAP: REP_PROV_LE/LE-SUPRO 49369/08-05-2023
Domicilio elettronico PEC: gabriele.manzo@ingpec.eu
Protocollo comunale n. 6620 del 12.05.2023

NOTIZIE GENERALI

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO - DESTINAZIONE D'USO

SEZIONE 1

A. OGGETTO: VARIANTE DEL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA APERTA AL PUBBLICO (VILLAGGIO TURISTICO) PER LA SOSTA ED IL SOGGIORNO DI TURISTI.

Ubicazione Via/Contrada	Strada Prov.le n. 158 - tratto Poggiardo - Castro		
Dati catastali	Foglio 20	Particella 63	Superficie mq. 480
	Foglio 20	Particella 64	Superficie mq. 430
	Foglio 20	Particella 65	Superficie mq. 450
	Foglio 20	Particella 66	Superficie mq. 310
	Foglio 20	Particella 67	Superficie mq. 400
	Foglio 20	Particella 510	Superficie mq. 700
Destinazione d'uso dalla strumentazione Urbanistica Generale/ Esecutiva vigente	ZONA AGRICOLA		
Strumento urbanistico generale vigente <i>(indicare gli estremi di approvazione)</i>	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Poggiardo è il Programma di Fabbricazione (PdIF), approvato il 27.11.1975, e successiva variante approvata il 27.02.1982 e definitivamente il 22.10.1982.		
Strumento urbanistico generale adottato <i>(indicare gli estremi di adozione)</i>	NO		
Eventuale strumentazione esecutiva vigente con riferimento all'area oggetto di intervento <i>(indicare gli estremi di approvazione)</i>	NO		
Eventuale strumentazione esecutiva adottata con riferimento all'area oggetto di intervento <i>(indicare gli estremi di adozione)</i>	NO		

B. DESCRIZIONE

B1. TIPOLOGIA DI ATTIVITA' PRODUTTIVA *(ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera i del DPR n. 160/2010 e dell'art. 2 "Ambito di applicazione" delle Linee Guida di cui alla DGR n. 1631 del 21.11.2022)*

PRODUZIONE BENI E SERVIZI



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

- ATTIVITA' INDUSTRIALI
- ATTIVITA' AGRICOLE
- 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)
- ATTIVITA' ARTIGIANALI
- ATTIVITA' TURISTICHE-ALBERGHIERE**
- SERVIZI RESI DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI
- SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE

B2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO (ai sensi dell'art. 2 "Ambito di Intervento" delle Linee Guida cui alla DGR n. 1631 del 21.11.2022.

- NUOVA REALIZZAZIONE**
- AMPLIAMENTO
- CESSAZIONE/RIATTIVAZIONE
- RICONVERSIONE
- RISTRUTTURAZIONE

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

L'area di intervento è ubicata nel Comune di Poggiardo (LE), adiacente al centro urbano della frazione di Vaste, dal quale lo separa la strada provinciale n. 158 Maglie – Poggiardo – Castro. Prospetta su una strada comunale della larghezza di 8 metri e dista circa 200 metri dall'abitato di Poggiardo.

B4. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

L'intervento proposto con il presente progetto consiste nella realizzazione di una struttura ricettiva con la presenza di 8 unità abitative costituite da case mobili (casa su ruote) con annesso un piccolo locale bar-ristoro a servizio dei fruitori e un locale deposito attrezzi.

La struttura che si intende realizzare si svilupperà essenzialmente a partire dalla parte posta a ridosso della strada comunale e si svilupperà fino all'area delimitata "a rischio archeologico" dal PPTR. Come evidenzia la planimetria generale dell'intervento, le varie strutture e fabbricati di progetto (*case mobili, un bar ristoro con annessi servizi igienici, un vano deposito attrezzi, una zona a verde attrezzato*) verranno realizzati al di fuori dell'area a rischio archeologico, che pertanto non verrà interessata dall'intervento e rimarrà area a verde.

Inoltre, nella scelta di localizzazione delle varie strutture che compongono il complesso turistico ricettivo, si è tenuto conto della presenza di un piccolo salto di quota nella parte centrale. Attualmente, esiste un muro di contenimento che evita fenomeni franosi del terreno nella parte sottostante. Tale muro verrà interessato da interventi di recupero statico idonei a garantire la stabilità del terreno posto a quota più alta. La viabilità interna verrà ricavata con lievissimi movimenti del terreno esistente, utili a collegare le diverse quote dello stesso, che si rendono necessari per poter assicurare la fruibilità della struttura in totale sicurezza.

Le abitazioni verranno posizionate all'interno di un'area a verde nella quale verranno piantumate essenze arbustive tipiche della macchia mediterranea, compatibili con gli elementi caratterizzanti il sistema botanico – vegetazionale dei luoghi, al fine di schermare l'impatto visivo conseguente all'intervento ed a incrementare il patrimonio botanico-vegetazionale esistente.

Alla struttura ricettiva si accederà da un ingresso posto sulla strada comunale collegata alla strada provinciale Maglie – Poggiardo - Castro.

Tutta l'intera area su cui si sviluppa l'intervento sarà provvista di un muro di recinzione a secco, già in parte esistente; in alcuni tratti invece è diruto e verrà pertanto ricostruito. Esiste, invece, un tratto del lotto in cui la recinzione esistente è costituita da blocchi di cemento; questa parte verrà intonacata e schermata con essenze vegetali al fine di garantire una continuità visiva e una sintonia con il paesaggio circostante.

Le recinzioni delimitanti le singole celle abitative saranno sempre di altezza inferiore o pari ad un metro ma costituite per lo più da siepi.

La struttura sarà costituita da varie strutture e fabbricati, collegati da vialetti e aree a verde; nello specifico possono essere individuati:



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

- numero 8 case mobili;
- un bar ristoro con annessi servizi igienici;
- un vano deposito attrezzi;
- una zona a verde attrezzato.

B5. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

Realizzazione di una struttura ricettiva aperta al pubblico (villaggio turistico), con alloggi messi a disposizione per la sosta ed il soggiorno di turisti, costituita da n. 8 (otto) unità abitative, conformi alle norme, con annesso un piccolo locale bar-ristoro a servizio dei fruitori e un locale deposito attrezzi.

B6. PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

	ESISTENTI
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 2.770
SUPERFICIE COPERTA	mq 555,75
VOLUME	mc 1.563,75
IFF/IFT	0,56 mc/mq
ALTEZZA	m 3,25
PARCHEGGI (LEGGE 122/89)	mq 123,65
AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) <i>(distinguere parcheggi e aree a verde)</i>	mq 281,47

Il proponente ha richiesto la monetizzazione delle aree a standard

B7. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	PRESENTE	ASSENTE
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete elettrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete idrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete fognaria Pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete telefonica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete GAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pubblica illuminazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rete Acquedotto Rurale		<input checked="" type="checkbox"/>

B8. LEGITTIMITA' EDIFICI ESISTENTI *(Elenco dei titoli edilizi rilasciati e delle eventuali Autorizzazioni Paesaggistiche e/o Accertamento di compatibilità paesaggistica)*

SULL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE INTERVENTO NON ESISTONO EDIFICI

C. DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI *(ai sensi dell'art. 6 "Documentazione da predisporre" delle Linee Guida cui alla DGR n. 1631 del 21.11.2022):*

1. Relazione a cura del Responsabile del Procedimento *(art. 4 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022);*
2. Relazione istruttoria a cura del Responsabile SUAP *(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022);*
3. Elaborati grafici esplicativi dei contenuti della variante dello strumento urbanistico:

Relazioni

- Rel.1 Relazione tecnica generale
- Rel.2 Rapporto preliminare VAS
- Rel.3 Relazione geologica/geomorfologica e sismica

Tavole

- Tav.1 Inquadramento territoriale
- Tav.2 Documentazione fotografica

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

- Tav.3 Rilievo piano altimetrico
- Tav.4 Pianta di progetto
- Tav.5 Pianta di progetto su rilievo quotato
- Tav.6 Pianta coperture su rilievo quotato
- Tav.7 Sezioni pianta di progetto
- Tav.8 Locali servizi
- Tav.9 Case mobili
- Tav.10 Calcolo volumi
- Tav.11 Gestione acque nere
- Tav.12 Gestione acque bianche



D. VINCOLI E TUTELE ESISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO

Con riferimento al rapporto tra variante e la strumentazione urbanistica sovraordinata si deve fare riferimento all'elenco che segue *(avente valore indicativo e non esaustivo. La verifica di compatibilità è necessaria solo nei casi previsti dalla normativa statale e regionale vigente in relazione all'area di intervento)*:

- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di LECCE.** L'area oggetto dell'intervento, valutata attraverso le Politiche del Welfare, della Mobilità, della Valorizzazione non interferisce con i contenuti del piano.
- **Piano Regionale dei Trasporti (PRT).** Il progetto non interferisce con i contenuti del piano.
- **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).** L'area di intervento non è interessata direttamente da zone a pericolosità idraulica o a rischio idrogeomorfologico nel vigente Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI).
- **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA).** L'area di intervento ricade nelle aree a tutela quali-quantitativa e non insiste su alcuna zona di protezione speciale individuate dal PTA. L'intervento proposto non prevede alcuna nuova autorizzazione alla ricerca ed estrazione di acqua; si evidenzia inoltre che il sito è servito da rete dinamica di fognatura urbana ed è servita dalla rete pubblica dell'acquedotto.
- **Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE).** Sulla Carta Giacimentologica della Regione Puglia, l'area interessata dal progetto è censita come "Calcareniti e calcilutiti variamente cementate di aspetto tufaceo" ed in ogni caso l'intervento è compatibile con tale strumento in quanto non riguarda una attività estrattiva.
- **Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA).** Il comune di Poggiardo è censito nella zona D comprendente tutti i comuni che non mostrano situazioni di criticità e per i quali sono previsti Piani per il mantenimento della qualità dell'aria con i quali il progetto non confligge.
- **Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR).** Il progetto presentato prevede misure di efficienza energetica quali l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sul lastricato solare del locale servizi e l'utilizzo di illuminazione esterna a led con regolatori di flusso temporizzati.
- **Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola.** L'area di intervento non ricade nell'area vulnerabile da nitrati di origine agricola.
- **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani (PRGRU).** L'intervento proposto non è in alcun modo suscettibile di incidere sull'efficacia ed efficienza dell'organizzazione dei servizi di igiene urbana.
- **Piano Faunistico Venatorio Regionale (PFVR).** L'area di intervento è estranea ai siti di interesse comunitario ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) censiti dal piano.
- **L'area di intervento non ricade in nessuna Area Naturale Protetta e Important Bird Areas.**
- **Il confronto con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale evidenzia che il sito in esame:**
 - ricade nell'Ambito di Paesaggio n.11 – Salento delle Serre e nell'Unita minima di paesaggio "Figura Territoriale e Paesaggistica n.11.2 – Le Serre Orientali";
 - l'area di intervento non risulta interessata da componenti geomorfologiche, idrogeologiche ed ulteriori contesti paesaggistici;
 - l'area di intervento non risulta interessata da componenti botanico-vegetazionali e da componenti delle aree

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP
(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

protette e dei siti naturalistici;

- **con** riferimento agli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative, si riscontra che una parte del lotto ricade nelle Testimonianze della stratificazione insediativa (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) ed esattamente così come definito dall'articolo 76, punto 2), lettera c), nelle "c-aree a rischio archeologico in quanto interessate dalla presenza di frammenti e da rinvenimenti isolati o rinvenimenti da indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso".

Il comma 3 ter definisce le misure di salvaguardia da adottare che vengono di seguito riportate: "Fatta salva la disciplina di tutela prevista dalla Parte II del Codice e ferma restando l'applicazione dell'art. 106 co.1, preliminarmente all'esecuzione di qualsivoglia intervento che comporti attività di scavo e/o movimento terra, compreso lo scasso agricolo, che possa compromettere il ritrovamento e la conservazione dei reperti, è necessaria l'esecuzione di saggi archeologici da sottoporre alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio per il nulla osta".

Come evidenzia la planimetria generale dell'intervento, le varie strutture e fabbricati di progetto (case mobili, un bar ristoro con annessi servizi igienici, un vano deposito attrezzi, una zona a verde attrezzato) verranno realizzati al di fuori dell'area a rischio archeologico, che pertanto non verrà interessata dall'intervento e rimarrà area a verde.

In conclusione, poiché l'intervento di progetto sarà realizzato al di fuori dell'area delimitata "a rischio archeologico", non sarà soggetto ad accertamento di compatibilità paesaggistica.

D1. SISTEMI DI TUTELA DEL PPTR					
Ambito territoriale:					
Figura Territoriale:					
		D.Lgs. 42/2004	Norme tecniche di attuazione del PPTR		
		art.	Definizione	Disp. normative	art.
STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA					
	Componenti geomorfologiche		art. 49	Indirizzi / Direttive	art. 51/art. 52
<input type="checkbox"/>	UCP - Versanti	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 1)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 53
<input type="checkbox"/>	UCP - Lame e gravine	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 54
<input type="checkbox"/>	UCP - Doline	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 3)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)	
<input type="checkbox"/>	UCP - Grotte (100m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 55
<input type="checkbox"/>	UCP - Geositi (100m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 5)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 56
<input type="checkbox"/>	UCP - Inghiottitoi (50m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 6)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 56
<input type="checkbox"/>	UCP - Cordoni dunari	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 50 - 7)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 56
	Componenti idrologiche		art. 40	Indirizzi / Direttive	art. 43/art. 44
<input type="checkbox"/>	BP - Territori costieri (300m)	art. 142, co. 1, lett. a)	art. 41 - 1)	Prescrizioni	art. 45
<input type="checkbox"/>	BP - Territori contermini ai laghi (300m)	art. 142, co. 1, lett. b)	art. 41 - 2)	Prescrizioni	art. 45
<input type="checkbox"/>	BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150m)	art. 142, co. 1, lett. c)	art. 41 - 3)	Prescrizioni	art. 46
<input type="checkbox"/>	UCP - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 42 - 1)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 47



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

	(100m)				
<input type="checkbox"/>	UCP - Sorgenti (25m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 42 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 48
<input type="checkbox"/>	UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 42 - 3)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)	
STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE					
	Componenti botanico-vegetazionali		art. 57	Indirizzi / Direttive	art. 60/art. 61
<input type="checkbox"/>	BP - Boschi	art. 142, co. 1, lett. g)	art. 58 - 1)	Prescrizioni	art. 62
<input type="checkbox"/>	BP - Zone umide Ramsar	art. 142, co. 1, lett. i)	art. 58 - 2)	Prescrizioni	art. 64
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree umide	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 59 - 1)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 65
<input type="checkbox"/>	UCP - Prati e pascoli naturali	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 59 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 66
<input type="checkbox"/>	UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 59 - 3)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 66
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m - 20m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 59 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 63
	Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici		art. 67	Indirizzi / Direttive	art. 69/art. 70
<input type="checkbox"/>	BP - Parchi e riserve	art. 142, co. 1, lett. f)	art. 68 - 1)	Prescrizioni	art. 71 (Nulla Osta Ente di Gestione art. 3 LR 17/2007)
<input type="checkbox"/>	UCP - Siti di rilevanza naturalistica	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 68 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 73
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 68 - 3)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 72
STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE					
	Componenti culturali e insediative		art. 74	Indirizzi / Direttive	art. 77 / art. 78
<input type="checkbox"/>	BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico	art. 136	art. 75 - 1)	Prescrizioni	art. 79
<input type="checkbox"/>	BP - Zone gravate da usi civici	art. 142, co. 1, lett. h)	art. 75 - 2)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)	
<input type="checkbox"/>	BP - Zone di interesse archeologico	art. 142, co. 1, lett. m)	art. 75 - 3)	Prescrizioni	art. 80
<input type="checkbox"/>	UCP - Città Consolidata	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 1)	n.p. (si applicano solo indirizzi e direttive)	
<input checked="" type="checkbox"/>	UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa:				
	- segnalazioni architettoniche e segnalazioni archeologiche	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 2)a	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 81 co. 2 e 3
	- aree appartenenti alla rete dei tratturi	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 2)b	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 81 co. 2 e 3
<input checked="" type="checkbox"/>	- aree a rischio archeologico	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 2)c	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 81 co. 3 ter
<input type="checkbox"/>	UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (100m - 30m)	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 3)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 82

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP
(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)


<input type="checkbox"/>	UCP - Paesaggi rurali	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 76 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 83
	Componenti dei valori percettivi		art. 84	Indirizzi / Direttive	art. 86 / art. 87
<input type="checkbox"/>	UCP - Strade a valenza paesaggistica	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 1)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88
<input type="checkbox"/>	UCP - Strade panoramiche	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 2)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88
<input type="checkbox"/>	UCP - Luoghi panoramici	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 3)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88
<input type="checkbox"/>	UCP - Coni visuali	art. 143, co. 1, lett. e)	art. 85 - 4)	Misure di salvaguardia e utilizzazione	art. 88

D2. ULTERIORI VINCOLI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI
Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

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).

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

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

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 abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

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

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

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

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)

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)



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

- 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 determinazione 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**
- 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)



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

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)

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

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**

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

La procedura di variante è stata avviata in conseguenza della richiesta di realizzazione della struttura in oggetto, con le motivazioni tutte rappresentate nella documentazione di progetto.

Il ricorso alla procedura ha carattere eccezionale e derogatorio ma è supportata dal fatto che l'intervento proposto contribuisce al conseguimento degli obiettivi regionali e provinciali di uno sviluppo diffuso ed equilibrato. Infatti esso:

- non altera il contesto naturalistico e paesaggistico esistente e non depauperava le risorse naturali esistenti;
- determinerà un aumento occupazionale rispetto al numero degli occupati che già lavorano nella filiera del turismo nel Comune di Poggiardo;



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

- in considerazione della posizione della struttura ricettiva, contribuirà ad alleggerire la presenza antropica sulla costa ed a diminuire la congestione dei centri turistici vicini prodotte dall'elevato numero di turisti che, soprattutto in occasione della stagione estiva, raggiunge il Salento;
- potrebbe risultare utile, quale punto di sosta e ristoro, per i turisti che percorrono gli itinerari del Parco dei Guerrieri di Poggiardo.

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

(Il Responsabile del SUAP è tenuto ad elencare le precedenti procedure di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e dell'ex art. 5 del previgente DPR n. 447/98, argomentando sugli esiti e precisandone la localizzazione sul territorio comunale), in particolare:

- 1) variante urbanistica al Programma di Fabbricazione vigente per la realizzazione di un **locale Officina con annesso locale esposizione e sovrastante abitazione del custode**, in via C. Colombo angolo con strada Prov.le n. 363, Poggiardo – Maglie, proposto dalla ditta Circhetta Fabio (*in catasto foglio 9 particella 603, per complessivi mq. 2.161*).

Atto Dirigenziale - Regione Puglia - Area Politiche per la Riqualficazione, la Tutela e la Sicurezza Ambientale e per l'Attuazione delle Opere Pubbliche - Servizio Ecologia - ufficio Programmazione, Politiche Energetiche, VIA e VAS del 21.03.2014 n. 90, con il quale si dichiara la sussistenza delle condizioni di esclusione dagli adempimenti dalla Valutazione Ambientale Strategica del progetto in epigrafe.

Con Deliberazione C.C. n. 41 del 19.11.2014 è stata approvata la Variante Urbanistica al P.diF. vigente per la realizzazione di un locale Officina con annesso locale esposizione e sovrastante abitazione del custode, in via C. Colombo angolo Prov.le n. 363, Poggiardo – Maglie.

- 2) **Autorizzazione Unica, ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. n. 152/2003, per la realizzazione e gestione di un Impianto di Autodemolizione, con annessi uffici e alloggio per il custode, su area sita in località "Pastorizze" del Comune di Poggiardo, S.P. n. 363 Poggiardo-Maglie.**

Convocazione Conferenza di Servizi fissata il 07.09.2017 dalla Provincia di Lecce, con nota prot. n.43866/2017, nell'ambito del procedimento di autorizzazione unica ai sensi dell'art.208 del D. Lgs. n.152/2006.

La Regione Puglia, in seno alla Conferenza di Servizi, ha espresso il proprio parere favorevole in ordine alla variante urbanistica.

La Provincia di Lecce, in seno alla Conferenza di Servizi, ha redatto il Verbale n. 470 del 07.09.2017.

Con Deliberazione C.C. n. 35 del 21.07.2018 è stata approvata la Variante Urbanistica al P.diF. vigente per la realizzazione e gestione di un Impianto di Autodemolizione, con annessi uffici e alloggio per il custode, su area sita in località "Pastorizze" del Comune di Poggiardo, S.P. n. 363 Poggiardo-Maglie.

2. Interventi esclusi dalla procedura per tipologia

L'intervento non rientra in quelli esclusi dall'ambito di applicazione del DPR 160/2010 e censiti al comma 4 dell'art.2. e precisamente:

- impianti e infrastrutture energetiche,
- attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive,
- impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi,
- attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

L'intervento non riguarda una media o grande struttura di vendita di cui agli art 8 e 9 del DL 114/1998.

L'intervento non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche ma di quelle necessarie alla realizzazione di una piccola struttura ricettiva.

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

L'intervento proposto insiste su un'area che non presenta vincoli di immutabilità del territorio derivanti da leggi statali e/o regionali e/o provinciali e presenta destinazioni urbanistiche e parametri compatibili con l'assetto generale del territorio, soddisfacendo quindi il requisito della "idoneità" dell'area.

Il requisito di "sufficienza" è connesso alla dimensione fisica dello spazio, ed è nel caso specifico soddisfatto dal momento che, come meglio qui di seguito, non è possibile prevedere detto intervento nell'area individuata dal



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

Programma di Fabbricazione del Comune di Poggiardo.

Nel Programma di Fabbricazione (PdIF) vigente è riportata una sola area, classificata come zona G, destinata ad insediamenti turistico alberghieri con un I.F.T. pari a 1,5 mc/mq e con area a servizi per spazi pubblici pari a 18 mq/100 mc. Possibili interventi possono essere realizzati solo dopo l'approvazione di un piano particolareggiato.

Che detta area, posta lungo la strada prov.le n. 158 Maglie – Poggiardo – Castro, comprende un ristorante-albergo e la rimanente parte di zona “G” è annessa a detto immobile.

Da ciò si desume come tale zona sia saturata ed inoltre lo strumento urbanistico vigente del Comune di Poggiardo non individua altre zone destinate a tale tipo di intervento.

4. Conformità della documentazione tecnica presentata dal richiedente

Il Responsabile del Procedimento dichiara di avere effettuato la verifica della documentazione prodotta con riferimento a quella elencata al punto 4) degli indirizzi adottati con D.G.R. n. 1631 del 21.11/2022 per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, ritenendola congrua ed essenziale ai fini della valutazione della proposta progettuale nell'ambito della Conferenza di Servizi.

5. Congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle Urbanizzazioni Primarie ed alle cessioni per le Urbanizzazioni Secondarie/standard di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68

Viabilità

Non sono previste opere di viabilità in quanto l'area risulta munita di tutte le opere necessarie alla realizzazione dell'intervento.

Rete idrica potabile

La zona è servita da rete di distribuzione cittadina dell'acqua potabile (A.Q.P.). Pertanto, è previsto l'allaccio di tutte le case mobili e delle strutture di servizio a detta rete tramite la condotta idrica interrata che verrà installata lungo la viabilità di servizio.

L'alimentazione dell'acqua potabile verrà assicurata dall'allaccio alla rete esistente dell'Acquedotto Pugliese.

Al contatore AQP si allaccerà la tubazione principale posizionata lungo il viale, costituita da tubazione in polipropilene PP e multistrato del diametro di 2 pollici, si diramano le montanti di adduzione dell'acqua alle singole unità abitative, costituite da tubazioni in polipropilene PP e multistrato del diametro di ¾ di pollice.

Dalle montanti suddette si derivano le tubazioni di alimentazione dei singoli apparecchi (lavabo, bidet, vaso, doccia, lavello cucina, ecc.)

L'acqua calda verrà assicurata da uno scaldacqua posizionato all'interno del w.c.

Rete di fognatura nera

Il progetto riguarda lo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle singole unità abitative e dal locale destinato a bar e servizio ristoro.

Considerato che la naturale pendenza del terreno non consente l'evacuazione per gravità delle acque reflue è necessario sollevare il refluo mediante l'utilizzo di pompe speciali (impianto di sollevamento).

Gli impianti di sollevamento per fognature vengono utilizzati quando non è possibile espellere per gravità il refluo proveniente dagli scarichi delle abitazioni o da piccoli impianti di depurazione.

Come si evince dalla planimetria allegata (tav. n.11), si prevede di realizzare una tubazione centrale in PVC pesante, del diametro di 160 mm, alla quale si collegano gli scarichi delle singole utenze, che vengono convogliati presso una vasca di accumulo posta a vallo dell'insediamento.

Nel serbatoio di accumulo verranno posizionate due pompe sommerse (idonee a superare la prevalenza di circa 4 metri) che, tramite una condotta in polietilene, convoglieranno le acque reflue ad una vasca di accumulo esistente, a servizio dell'abitazione di proprietà del richiedente, collegata direttamente alla rete cittadina di fognatura nera tramite un impianto di sollevamento idoneo a superare il dislivello esistente tra detta vasca e la rete di fognatura cittadina.

Si useranno pompe con girante a vortice: la girante è quella componente attraverso cui avviene il passaggio del re-

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

fluo.

È previsto l'installazione nella vasca di un dispositivo slitta che serve per estrarre e montare rapidamente le pompe sommerse in esso applicate. È composto da un basamento premontato all'interno della vasca, collegato tramite raccordi direttamente alla tubazione di mandata della stazione, da una slitta formata da due guide in acciaio inox ancorate alla vasca tramite un supporto di fissaggio, un adattatore avvitato o flangiato alla pompa consente alle pompe sommerse di conformarsi al montaggio su slitta.

Le pompe sono dotate di un galleggiante elettrico che la fa azionare quando il livello del refluo sale e la spegne quando il refluo si porta al livello minimo. Le pompe sommerse con galleggiante incorporato sono solitamente quelle monofase 230V.

Verranno utilizzati speciali galleggianti che permettono di diminuire i tempi di manutenzione della vasca, in quanto sono meno sensibili all'azione dei solidi che normalmente li intaccano. Per la loro conformazione sono chiamati anche "galleggianti a pera" e abbinati ad un quadro elettrico di protezione e gestione delle pompe sommerse, garantiscono l'attivazione e la disattivazione delle pompe sommerse. I tensioattivi presenti nei detersivi in polvere e i grassi presenti in alcuni alimenti, generano all'interno della vasca, la formazione di strati solidi che galleggiano nella superficie del livello del refluo, questi agglomerati tendono a depositarsi e solidificarsi ulteriormente nei galleggianti elettrici che azionano le pompe, possono causare stop o start prolungati nel tempo e far guastare irrimediabilmente le pompe. Per questo motivo, è propedeutico periodicamente, ispezionare le stazioni di sollevamento per fognature, e tramite un getto d'acqua bisogna rimuovere eventuali agglomerati solidi che si formano all'interno delle vasche, in particolar modo stando attenti a verificare che i galleggianti elettrici siano liberi di muoversi all'interno della vasca.

Le pompe sono inoltre dotate di una speciale valvola di non ritorno (antiriflusso) dotata di una sfera in gomma pesante che, durante il ciclo di funzionamento, si posiziona all'interno di un apposito vano. Le valvole antiriflusso sono esenti da manutenzione periodica, sono comunque ispezionabili grazie a uno sportello tenuto da due viti in acciaio inox.

Gestione acque bianche

Come già evidenziato nel paragrafo 5.6.7, si è scelto di evitare l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti sia per la viabilità interna che per i parcheggi. La viabilità interna verrà realizzata utilizzando ghiaia, mentre per l'area a parcheggio di circa 125 mq sarà adottata una tipologia di pavimentazione drenante, del tipo grigliato erboso carrabile. Tali soluzioni garantiscono un adeguato drenaggio delle acque.

Per ciò che concerne il recupero delle acque meteoriche, si è prevista una rete di raccolta delle acque dei tetti delle singole unità abitative e del centro servizi realizzata con tubazioni in PVC poste in opera interrate ed intervallate da pozzetti di scarico e/o transito. Le acque così raccolte verranno convogliate in una vasca di raccolta esistente (cisterna posta a valle dell'insediamento) avente capacità utile pari a circa 25 mc.

La vasca di raccolta sarà dotata di tubazione di troppo pieno con convogliamento dell'acqua meteorica in eccesso verso il terreno circostante.

L'acqua piovana immagazzinata nella vasca di cui innanzi verrà utilizzata per alimentare l'impianto di irrigazione del verde esistente e di progetto: attraverso un'elettropompa sommersa le acque meteoriche verranno convogliate, tramite tubazione in polipropilene da 32mm, ai singoli attacchi idrici.

Opere di urbanizzazione secondaria

Il progetto non prevede apposite aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria in quanto, come innanzi evidenziato, si propone all'amministrazione Comunale la monetizzazione delle stesse, ai sensi della delibera di C.C. adottata dall'Amministrazione Comunale di Poggiardo.

Attraverso il presente progetto si richiede una variante allo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Poggiardo (Programma di Fabbricazione) al fine di realizzare una struttura turistico alberghiera che possa offrire ai fruitori un luogo ideale dove sostare.

L'area individuata permette di raggiungere l'obiettivo della realizzazione tenendo conto delle particolari valenze ambientali presenti sul territorio.

La nuova destinazione richiesta per l'area è di zona destinata a servizi turistici - alberghieri (Zona a servizi: zona G);



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

la specifica destinazione d'uso a servizi è attribuita alla sola parte oggetto dell'intervento.

Le Norme Tecniche di attuazione del programma di Fabbricazione vigente prescrivono per tali aree che le aree da destinare a standards urbanistici (aree a verde, a parcheggio, ecc) devono essere calcolate pari a 18 mq per ogni 100 mc di volume realizzato.

I parametri e gli indici urbanistici che ne derivano per l'area di intervento sono i seguenti:

- Superficie di intervento = mq. 2.770
- Superficie coperta di progetto = mq. 555,75
- Volume di progetto = mc. 1.563,75
- Rapporto di copertura = 555,75 mq/ 2.770 mq = 20%
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1.563,75 mc/ 2.770 mq = 0,56 mc/mq
- Altezza massima degli edifici = 3.25 m.
- Numero di piani fuori terra: n° 1
- Distanza minima delle costruzioni dai confini = 5 metri
- Volume delle parti residenziali (case mobili) = mc 931,50
- Superficie da destinare a parcheggi (legge Tognoli 1 mq/10 mc) = mc 931,50/10 = mq 93,15
- Superficie interna destinata a parcheggio = mq 123,65 > mq 93,15

Da quanto innanzi riportato ne deriva che la superficie a standard urbanistici da cedere al Comune è pari a: mc 1.563,75 * 18/100 = 281,47 mq.

Considerata l'ubicazione dell'intervento e che l'Amministrazione Comunale non avrebbe alcun vantaggio a disporre di un'area con destinazione agricola (quindi di basso valore venale), che potrebbe diventare "appetibile" per discarica abusiva di immondizie da parte di cittadini con poco senso civico, i proponenti manifestano la propria disponibilità a monetizzare le aree a standards con riferimento alle tariffe vigenti.

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

Con riferimento al controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e autorizzazioni si attesta che:

- l'area è ineditata;
- deve attendersi la conclusione della procedura di VAS con l'indicazione della determina di conclusione e degli eventuali esiti se rilevanti per la procedura di variante;
- la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale favorevole conclusione della conferenza dei servizi deve intendersi quale variante urbanistica avente i medesimi parametri urbanistici del progetto presentato;
- eventuali altre verifiche su normative e/o regolamenti che possono avere implicazioni sul successivo rilascio dei permessi e delle autorizzazioni seguono le seguenti indicazioni:
 - l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede quella che è la reale esigenza dell'attività ricettiva proposta;
 - è garantito il rispetto minimo degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444;
 - è garantito l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale;
 - è previsto il convenzionamento delle opere di urbanizzazione relative all'intervento; etc.
 - che i parametri urbanistico-edilizi rivenienti dal progetto sono:

	ESISTENTI	DI PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	mq 2770	mq 2770	mq 02770
Superficie coperta	0	mq 555,75	mq 555,75
Volume	0	mc 1563,75	mc.1563,75
IFF/IFT	0	mc/mq 0,56	mc/mq 0,56
Altezza	0	m 3,25	m 3,25



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

PARCHEGGI (LEGGE 122/89)	0	mq 123,65	mq 123,65
AREE A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2) (distinguere parcheggi e aree a verde)	0	mq 281,47	mq 281,47

• ecc.)

7. Estensione dell'area interessata dal progetto

L'intervento in oggetto occupa un'area di limitata estensione in quanto l'area interessata dal progetto è di circa mq 2.770 dei quali solo mq 555,75 sono relativi alle costruzioni mentre il resto viene lasciato come area a verde.

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

Nel Programma di Fabbricazione (PdiF) vigente è riportata una piccola area, classificata come zona G destinata ad insediamenti turistico alberghieri con un I.F.T. pari a 1,5 mc/mq e con area a servizi per spazi pubblici pari a 18 mq/100 mc. Possibili interventi possono essere realizzati solo dopo l'approvazione di un piano particolareggiato. Detta area, posta lungo la strada prov.le n. 158 Maglie – Poggiardo – Castro, comprende un albergo-ristorante e la rimanente parte di zona G è annessa a detto immobile.

Da ciò si desume come tale zona sia satura ed inoltre lo strumento urbanistico vigente del Comune di Poggiardo non individua altre zone destinate a tale tipo di intervento.

La mancanza di area a destinazione urbanistica uguale a quella prevista dal progetto giustifica la presente richiesta di variante.

L'intervento proposto, come riportato nel paragrafo precedente, insiste su un'area che non presenta vincoli di immodificabilità del territorio derivanti da leggi statali e/o regionali e/o provinciali e presenta destinazioni urbanistiche e parametri compatibili con l'assetto generale del territorio, soddisfacendo quindi il requisito della "idoneità" dell'area.

Il requisito di "sufficienza" è connesso alla dimensione fisica dello spazio, ed è nel caso specifico soddisfatto dal momento che non è possibile prevedere detto intervento nell'area individuata dal Programma di Fabbricazione del Comune di Poggiardo, già interessata da altro fabbricato destinato ad albergo-ristorante.

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

• **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di LECCE.** L'area oggetto dell'intervento, valutata attraverso le Politiche del Welfare, della Mobilità, della Valorizzazione non interferisce con i contenuti del piano.

• **Piano Regionale dei Trasporti (PRT).** Il progetto non interferisce con i contenuti del piano.

• **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):** L'area di intervento non è interessata direttamente da zone a pericolosità idraulica o a rischio idrogeomorfologico nel vigente Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI).

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA).** L'area di intervento ricade nelle aree a tutela quali-quantitativa e non insiste su alcuna zona di protezione speciale individuate dal PTA. L'intervento proposto non prevede alcuna nuova autorizzazione alla ricerca ed estrazione di acqua; si evidenzia inoltre che il sito è servito da rete dinamica di fognatura urbana ed è servita dalla rete pubblica dell'acquedotto.

• **Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE).** Sulla Carta Giacimentologica della Regione Puglia, l'area interessata dal progetto è censita come "Calcareniti e calcilutiti variamente cementate di aspetto tufaceo" ed in ogni caso l'intervento è compatibile con tale strumento in quanto non riguarda una attività estrattiva.

• **Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA).** Il comune di Poggiardo è censito nella zona D comprendente tutti i comuni che non mostrano situazioni di criticità e per i quali sono previsti Piani per il mantenimento della qualità dell'aria con i quali il progetto non confligge.

• **Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR).** Il progetto presentato prevede misure di efficienza energetica quali l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sul lastricato solare del locale servizi e l'utilizzo di illuminazione



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

esterna a led con regolatori di flusso temporizzati.

- **Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola.** L'area di intervento non ricade nell'area vulnerabile da nitrati di origine agricola.
- **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani (PRGRU).** L'intervento proposto non è in alcun modo suscettibile di incidere sull'efficacia ed efficienza dell'organizzazione dei servizi di igiene urbana.
- **Piano Faunistico Venatorio Regionale (PFVR).** L'area di intervento è estranea ai siti di interesse comunitario ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) censiti dal piano.
- **L'area di intervento non ricade in nessuna Area Naturale Protetta e Important Bird Areas.**
- **Il confronto con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale evidenzia che il sito in esame:**
 - o ricade nell'Ambito di Paesaggio n.11 – Salento delle Serre e nell'Unita minima di paesaggio "Figura Territoriale e Paesaggistica n.11.2 – Le Serre Orientali";
 - o l'area di intervento non risulta interessata da componenti geomorfologiche, idrogeologiche ed ulteriori contesti paesaggistici;
 - o l'area di intervento non risulta interessata da componenti botanico-vegetazionali e da componenti delle aree protette e dei siti naturalistici;
 - o con riferimento agli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative, si riscontra che una parte del lotto ricade nelle Testimonianze della stratificazione insediativa (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) ed esattamente così come definito dall'articolo 76, punto 2), lettera c), nelle "c-aree a rischio archeologico in quanto interessate dalla presenza di frammenti e da rinvenimenti isolati o rinvenienti da indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso".

Il comma 3 ter definisce le misure di salvaguardia da adottare che vengono di seguito riportate: "Fatta salva la disciplina di tutela prevista dalla Parte II del Codice e ferma restando l'applicazione dell'art. 106 co.1, preliminarmente all'esecuzione di qualsivoglia intervento che comporti attività di scavo e/o movimento terra, compreso lo scasso agricolo, che possa compromettere il ritrovamento e la conservazione dei reperti, è necessaria l'esecuzione di saggi archeologici da sottoporre alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio per il nulla osta".

Come evidenzia la planimetria generale dell'intervento, le varie strutture e fabbricati di progetto (case mobili, un bar ristoro con annessi servizi igienici, un vano deposito attrezzi, una zona a verde attrezzato) verranno realizzati al di fuori dell'area a rischio archeologico, che pertanto non verrà interessata dall'intervento e rimarrà area a verde.

In conclusione, poiché l'intervento di progetto sarà realizzato al di fuori dell'area delimitata "a rischio archeologico", non sarà soggetto ad accertamento di compatibilità paesaggistica.

9.1. ASSOGGETTABILITÀ ART. 89 DEL PPTR

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

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (art. 90 NTA PPTR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA (art. 91 NTA PPTR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Come evidenzia la planimetria generale dell'intervento, le varie strutture e fabbricati di progetto (case mobili, un bar ristoro con annessi servizi igienici, un vano deposito attrezzi, una zona a verde attrezzato) verranno realizzati al di fuori dell'area a rischio archeologico, che pertanto non verrà interessata dall'intervento e rimarrà area a verde. In conclusione, poiché l'intervento di pro-



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SUAP

(art. 6 D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022)

		getto sarà realizzato al di fuori dell'area delimitata "a rischio archeologico", non sarà soggetto ad accertamento di compatibilità paesaggistica.
--	--	--

9.2. ENDOPROCEDIMENTI CORRELATI

VIA D.Lgs. 152/2006	VIA ordinaria	<input type="checkbox"/> SI (solo per varianti PRG) <input checked="" type="checkbox"/> NO	
L.R. Puglia 11/2001	VERIFICA Assoggettabilità VIA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
L.R. Puglia 17/2007			
VAS D. Lgs. 152/2006	VAS ordinaria	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
L.R. Puglia 44/2012	VAS semplificata	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
R.R.P. Puglia 18/2013 Lett f. art.6 Lett.e art.7	Registrazione telematica	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
	Verifica assoggettabilità a VAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
V.inc.A. D.Lgs. 152/2006		<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Parere Autorità di Bacino (PAI)		<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
PARERE L.L.P.P. Art.13 della L.64/1974 Art.89 della DPR 380/2001		<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
PARERE IGIENICO SANITARIO/SPESAL/SISP del competente Servizio		<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
PARERE del Comando VV.F.		<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
ULTERIORI PARERI			

Poggiardo, 12 Luglio 2023



Il Responsabile SUAP
Arch. Lucio Ricciardi