

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale Strategico del Progetto per il completamento del complesso turistico/residenziale "Montimare" sito in località Torre Rinalda. Parere del Comune sulla proposta di variante urbanistica.

Mittente: "Per conto di: ufficiotecnico.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it" <posta-certificata@pec.rupar.puglia.it>

Data: 21/11/2016 14:13

A: servizio.ecologia@pec.rupar.puglia.it

CC: montimarespa@arubapec.it, o.calabrese@regione.puglia.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 21/11/2016 alle ore 14:13:11 (+0100)

il messaggio "Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale Strategico del Progetto per il completamento del complesso turistico/residenziale "Montimare" sito in località Torre Rinalda. Parere del Comune sulla proposta di variante urbanistica."

è stato inviato da "ufficiotecnico.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it"

indirizzato a:

servizio.ecologia@pec.rupar.puglia.it

montimarespa@arubapec.it

o.calabrese@regione.puglia.it

Il messaggio originale è incluso in allegato

Identificativo messaggio: 201611211413110100.0030.pech1@pec.rupar.puglia.it

— postacert.eml —

Oggetto: Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale Strategico del Progetto per il completamento del complesso turistico/residenziale "Montimare" sito in località Torre Rinalda. Parere del Comune sulla proposta di variante urbanistica.

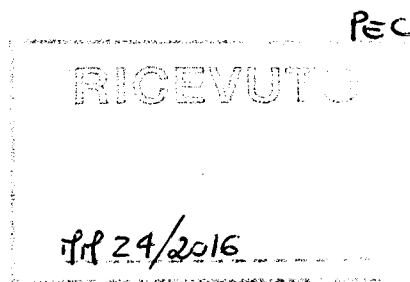
Mittente: "Comune di Trepuzzi - Ufficio Tecnico - PEC" <ufficiotecnico.comune.trepuzzi@pec.rupar.puglia.it>

Data: 21/11/2016 14:10

A: servizio.ecologia@pec.rupar.puglia.it

CC: montimarespa@arubapec.it, o.calabrese@regione.puglia.it

Si trasmette nota prot. n. 17618 del 21/11/2016.



— Allegati: —

dati-cert.xml	1,2 KB
postacert.eml	11,7 MB
nota_17618.pdf	8,5 MB



COMUNE DI TREPUIZZI

Provincia di Lecce

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 17618 del 21/11/2016

Rif. prot. n. 12280 del 10/11/2016

Alla Regione Puglia
Dipartimento mobilità urbana, qualità urbana,
opere pubbliche, ecologia e paesaggio
Sezione Autorizzazioni Ambientali
Servizio VAS
Via delle Magnolie 8
10026 Modugno (BA)

E p.c. alla Montimare S.P.A.
Via Campania 30
73100 Lecce (LE)

OGGETTO: Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale Strategico del Progetto per il completamento del complesso turistico/residenziale "Montimare" sito in località Torre Rinalda. Parere del Comune sulla proposta di variante urbanistica.

L'intervento oggetto del presente parere è relativo al progetto per il completamento del complesso turistico residenziale "Montimare" da realizzarsi in località Torre Rinalda, nel territorio di Trepuzzi (LE), dopo la ridefinizione dei confini con il Comune di Lecce.

Il proponente dichiara, negli atti consegnati, che la proposta consegnata risponde a quanto richiesto dal Servizio Ecologia, VIA e VincA, della Regione Puglia con nota prot. 0001099 del 01/02/2016, a seguito del ricevimento della quale è stata individuata una proposta alternativa del progetto originario (ridefinendo così la soluzione alternativa del progetto definitivo), variato per tenere in conto le indicazioni e prescrizioni precedentemente espresse dalla Regione Puglia, tra cui quelle associate all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

In queste sede si prende atto che gli elaborati progettuali ripropongono quanto previsto già con la precedente proposta in merito alla demolizione totale, anziché parziale, della parte residenziale esistente (costituita da 4 "stecche") al fine di realizzare così un nuovo villaggio per complessivi 300 utenti al posto dei 472 precedentemente previsti.

Con riferimento ai dati forniti nella proposta progettuale, lo stato attuale dei luoghi presenta una struttura costituita da vari fabbricati aventi una superficie coperta di 11.900,27 mq e sviluppanti una volumetria di 39.335,91 mc.

Con la demolizione completa delle tipologie "I" (per una superficie di circa 4.454,03 mq ed un volume di circa 13.800 mc) lo stato di fatto presenterà una volumetria residua, post-demolizione, con le seguenti caratteristiche dimensionali: 7.446,24 mq di superficie coperta per 25.520,55 mc di volume.

I parametri dell'intervento complessivo proposto, in relazione ai quali viene richiesta la variante urbanistica al vigente PRG di Trepuzzi (che mutua, in attesa di ridefinizione del PRG stesso, le previsioni urbanistiche del comune di Lecce) sono i seguenti:

- volume di progetto della struttura ricettiva: mc 25.910,45
- volume di progetto della casa del parco (da cedere al Comune): mc 801,04
- volume di progetto totale (ricettività turistica): mc 25.109,41
- volume esistente nell'area (post-demolizione delle tipologie "I"): mc 25.520,55
- volume totale insediato nell'area (dopo la realizzazione del progetto): mc 51.431,00
- superficie complessiva dell'area di proprietà: mq 216.569,68
- superficie dell'area di proprietà interessata dal cordone dunare: mq 5.376,26
(non inclusa nel valore di cui sopra)
- superficie complessiva dell'area di progetto: mq 167.684,68
- superficie complessiva della struttura esistente: mq 48.885,00
- superficie totale delle aree da cedere: mq 11.606,00
- superficie della nuova porzione della struttura turistica: mq 156.078,68
(detraendo la superficie di intervento da cedere per standard)
- Ift (*dal calcolo di progetto, su una superficie di 216.569,68*) mc/mq 0,24
- Superficie copribile = quella proposta con il presente progetto
- Altezza max. edifici = 7,50 ml (edificio ristorante)
- N° piani fuori terra = 2
- Distanza dai confini = 5,00 m qualora non sul confine.

Il Comune di Trepuzzi ha già espresso, conformemente alle norme di legge, il parere negativo in merito alla compatibilità urbanistica, ragione per la quale per lo stesso intervento è stato richiesto al Comune di Lecce (sul cui territorio ricadeva la proposta progettuale prima della ridefinizione dei confini ai sensi della Legge Regionale n. 30/11 e D.P.G.R. n. 388/12) di

attivare una procedura di variante allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi del DPR 447/1998, ora sostituito dal DPR 160/2010 ("Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive).

All'art. 3 della suddetta Legge regionale n. 30/11 si legge che: *"I comuni di Lecce, Squinzano e Trepuzzi provvedono ad adeguare la pianificazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti alla nuova dimensione del territorio"*.

Successivamente, il Consiglio Comunale di Lecce, con Deliberazione n. 5 del 20/2/2012, pone in evidenza che: *"... per ciò che attiene l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente alla nuova dimensione del territorio, anche disposto dalla LR 30/11, si rileva che le aree da acquisire sono tipizzate come zone E e si inseriscono in un compendio di zone parimenti tipizzate; tuttavia alcuni indici e prescrizioni contenute nei Piani di Trepuzzi e Squinzano divergono da quelle contenute nel PRG di Lecce per zone simili. A tal fine, per evitare un vuoto giuridico, è opportuno disporre che nelle more dell'approvazione della variante urbanistica che renda omogenee le disposizioni dettate per le aree acquisite, alle stesse si continuino ad applicare le norme dettate dai Piani di provenienza"*.

Il comune di Trepuzzi non ha definito la propria variante né ha dato conto della destinazione di zona con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale: in tale situazione, per evitare il vuoto giuridico, deve continuare a valere quanto indicato precedentemente e pertanto valgono le previsioni e prescrizioni derivanti dall'applicazione delle norme dei piani di provenienza anche per le zone trasferite al comune di Trepuzzi.

Sotto il profilo catastale si pone in risalto che l'area su cui insiste l'intervento è individuata catastalmente al foglio 13 p.lle 248-249-250-251-252-438-254-255-256-257-258-259-260-261-262-270-263 del Comune di Trepuzzi, e ricade nei pressi della località "Rauccio".

Si evidenzia che una porzione del villaggio è stata realizzata tra gli anni settanta e gli anni ottanta. Attualmente i fabbricati costruiti in tale periodo non sono ancora del tutto ultimati essendo stati sospesi i lavori per un arco temporale di media durata, ragione per la quale alcuni fabbricati sono allo stato rustico.

Il sito di intervento si inserisce all'interno di un contesto caratterizzato dalla presenza di abitazioni civili utilizzate stagionalmente e da terreni soprattutto incolti. L'area è pianeggiante e risulta avere una superficie complessiva di circa 21,66 ettari ed è compresa in una fascia a ridosso della strada provinciale litoranea, fino al mare.

Con riferimento agli aspetti amministrativi, si segnala che sulla base della documentazione pervenuta dal Comune di Lecce, risulta che il complesso turistico è attualmente in possesso delle seguenti autorizzazioni:

<ul style="list-style-type: none"> • Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lecce - prot. n.52/78 del 23/03/1978 (<i>all. 1</i>) su conforme parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali espresso con nota prot. n. 12096 del 28/12/1977.
<ul style="list-style-type: none"> • Decreto Regionale n. 10121/URB del 09/05/1989 di "parere favorevole" ai fini paesaggistici ed ambientali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 L.47/85, limitatamente ai manufatti ed alle eventuali altre opere edilizie realizzate al di fuori della fascia dei 300 m dal confine del demanio marittimo.
<ul style="list-style-type: none"> • Nulla Osta da parte del Comando dei Vigili del Fuoco - n. 3325/20646 del 25/05/ 1991
<ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lecce - prot. n°10960/D1 del 30/07/1991, limitatamente ai manufatti ed alle eventuali altre opere edilizie realizzate al di fuori della fascia dei 300 m dal confine del demanio marittimo.
<ul style="list-style-type: none"> • Parere favorevole della Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo della Provincia di Lecce riguardante le opere di pubblico spettacolo (piscina, anfiteatro - discoteca, tribune campo di calcetto, ecc.).
<ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione da parte della Provincia di Lecce per eseguire lavori per l'interramento di una condotta idrica lungo le SS.PP. "Squinzano-Torre Rinalda e Casalabate-San Cataldo dalla sede della ditta GIM al Villaggio Montimare – 17/03/1995 e succ. rinn.
<ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione della Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Brindisi per la realizzazione delle opere ricadenti entro la fascia di trenta metri dal confine del Demanio Marittimo (recinzione, n°2 chioschi e piscina) con atto n°394 del 19 Marzo 1996.
<ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione rilasciata dal Comune di Lecce - prot. n. 29710/00 del 11/01/2000 per la realizzazione di n. 2 chioschi prefabbricati all'interno del complesso turistico "Montimare".
<ul style="list-style-type: none"> • Licenza di Concessione Demaniale n. 80/2002 rilasciata dalla Regione PUGLIA per lo stabilimento balneare e rinnovata ogni anno ininterrottamente (ultimo atto di concessione n° 11 rilasciato dalla Città di Lecce il 17/06/2008 con validità dal 01.01.2008 al 31.12.2013).

<ul style="list-style-type: none"> • Permesso di costruire per l'adeguamento sanitario delle cellule abitative nel complesso turistico "Montimare" – n°05/'08 del 08/01/2008.
<ul style="list-style-type: none"> • Parere favorevole della Conferenza dei Servizi in data 23/05/2008 per la realizzazione di uno "stabilimento balneare con opere di facile rimozione" in località Torre Rinalda" (Pratica n°134).
<ul style="list-style-type: none"> • la procedura prosegue poi con i vari passaggi associati alla Valutazione di impatto ambientale (cfr. SIA) giungendo fino alla nota del 2016 del Servizio Ecologia della Regione Puglia, che conduce alla ridefinizione progettuale anche per l'adeguamento al PPTR recentemente approvato.

Attualmente l'area di proprietà è interessata da due porzioni con realtà urbanistico-edilizie differenti, ancorché correlate tra loro e che fanno riferimento ad una destinazione urbanistica unica (E4 - Parchi di campeggio").

La prima porzione presenta principalmente interventi eseguiti e che ricadono nell'area oltre la fascia dei 300 m dalla linea di costa (con interventi anche nella fascia antistante, quali i campi sportivi con relativa tribuna). Questa porzione è interessata da varie strutture non ultimate e parzialmente allo stato rustico. Per tali strutture è rilasciato un titolo abilitativo regolare che ne prevede il completamento. Si fa riferimento comunque riferimento alla planimetria complessiva dello stato dei luoghi, con indicazione dei titoli abilitativi, redatta dal proponente ed agli atti del progetto, individuata come "Planimetria legittimità" (Tav 4) allegata allo Studio di Impatto Ambientale.

L'esame degli atti progettuali pone in risalto che attualmente la struttura ricettiva comprende:

- le tipologie edilizie "I" **che saranno totalmente demolite** (e non più, come previsto nel progetto in istruttoria, limitatamente alle porzioni di fabbricati che invadono la fascia compresa fra i 100 ed i 200 metri dal confine con il demanio marittimo);
- un'area sportiva comprendente 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis, 1 campo di basket e pallavolo, oltre a delle gradonate; le strutture sono in uno stato di abbandono e sulle stesse si interverrà con interventi di manutenzione e di recupero funzionale;
- una centrale idrica;
- un depuratore mai utilizzato;
- due chioschi-bar autorizzati;

- uno stabilimento balneare attrezzato;
- un'area a parcheggio.

Come si legge negli studi consegnati, la soluzione progettuale proposta in questa sede, che recepisce le criticità evidenziate ed opera un complesso intervento di riqualificazione dell'area, con eliminazione di tutti i detrattori e delle presenze edilizie non legittime, opera altresì un'azione di ricucitura con l'esistente edilizia posta a sud, intervenendo per un'integrazione attraverso interventi di manutenzione e rifunzionalizzazione dell'area commerciale e della viabilità.

Si segnala, come riportato negli studi consegnati, che sono state appaltate nel passato delle opere per conto del Comune di Lecce sul cordone dunare ((i lavori ad oggi sono ultimati)); si tratta delle opere relative al progetto di "interventi di difesa del suolo nelle aree a rischio idrogeologico nel Comune di Lecce" finanziato dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio.

Tali lavori riprendono, sulle aree di competenza pubblica, quanto proposto in parte dalla società Montimare nel progetto originariamente presentato. Preso atto dell'avvenuta realizzazione degli interventi previsti sul cordone dunare (tra cui le passerelle in legno) da parte del comune di Lecce, non risultano necessari lavori nella fascia del cordone dunare e pertanto gli stessi sono stati dal proponente stralciati del tutto dalla proposta progettuale che è in valutazione. Tra l'altro, stante lo stato dei luoghi e la mancanza di interventi sulle dune, il proponente evidenzia che non risulta necessaria la procedura di Valutazione di Incidenza.

La proposta alternativa di adeguamento, oggetto di valutazione, prevede la conservazione del concept generale dell'opera rispetto a spazi e funzioni da allocare all'interno dell'area ed opera un accorpamento dell'edificato nella fascia dei 300 m dalla linea di costa, come previsto dalle NTA del PPTR.

Il proponente segnala che, in continuità con quanto precedentemente previsto, la struttura turistica è stata pensata in modo tale da consentire sia un'intensa vita pubblica, con l'inserimento all'interno dell'area di una serie di servizi collettivi (hall/reception - ristorante - sale collettive - attrezzature sportive), sia la privacy con strutture residenziali immerse nel verde. Rispetto alla precedente proposta progettuale è stato eliminato l'edificio destinato all'auditorium, creando una piccola sala all'interno dell'edificio di accoglienza/reception e sono state ridimensionate le residenze per il personale specializzato, come visibile nelle tavole

di progetto alle quali si rimanda per ogni approfondimento.

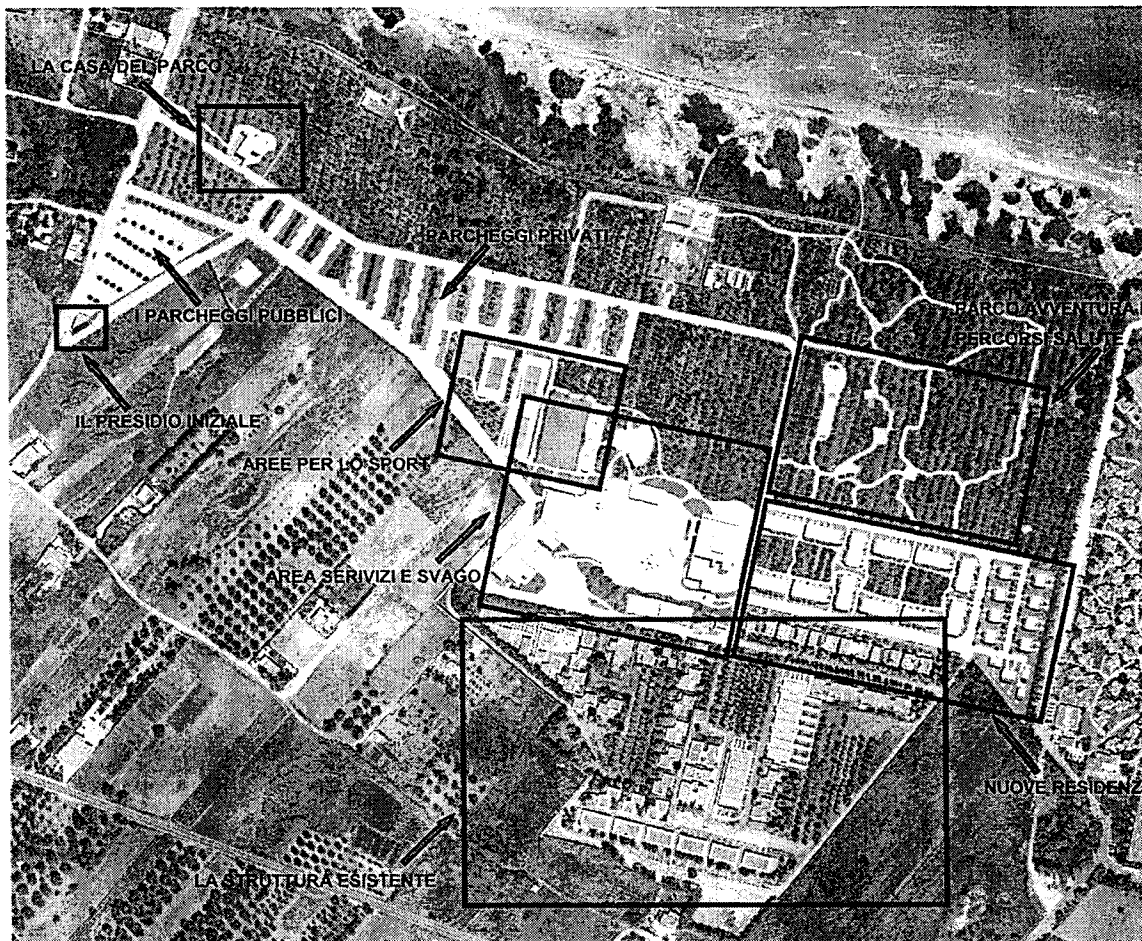
Inoltre, nella porzione più a ovest del lotto di intervento si prevede la realizzazione di una struttura smontabile in legno denominata **“Casa del parco”**. **Si tratta di una struttura a servizio del parco costiero che sarà ceduta al comune (nella quota a standard da cedere) e sarà pertanto di proprietà comunale.** L'obiettivo, come segnalato dal proponente, è quello di ridurre gli effetti della pressione antropica sulla costa attraverso la realizzazione di una struttura che verrà ceduta al comune di Trepuzzi in cui allocare servizi per la collettività (docce, servizi igienici, ecc.), stante l'assenza degli stessi lungo la costa. Si tratta di realizzare dei servizi nell'entroterra retrodunare, al fine di evitare l'allocazione degli stessi sulla fascia litoranea. La struttura sarà realizzata dal privato proponente e verrà ceduta al comune e sarà del tutto smontabile e/o rimovibile a fine stagione. Come anche evidenziato dal proponente, a norma del PPTR, nella fascia dei 300 m dalla linea di costa, è possibile la realizzazione di strutture di servizio pubblico, come nel caso in esame.

Il comune pone in questa sede in risalto che è presente un'intensa fruizione della fascia costiera e pertanto la conseguente interna antropizzazione dell'area, che investe lo stesso cordone dunare. Attualmente il parcheggio ha preso il posto della duna, l'estensione della fascia balneabile ha intaccato il cordone, localmente "spianato" per fare posto agli spazi a favore di un turismo non controllato.

Il Comune, in questo stato dei luoghi, prende atto positivamente della proposta di valorizzazione con tutela della fascia costiera. La "Casa del Parco" proposta, assolve al compito di fornire servizi igienici ed assistenziali ai fruitori della costa, come anche di svolgere un ruolo educativo con l'insediamento al suo interno di un info point ed un centro accoglienza tipico delle zone parco. La proposta casa del parco avrà una modesta superficie a parcheggio (circa 500 mq comprensiva della viabilità di servizio alla fascia di parcheggio stesso, da utilizzarsi per lo più da mezzi di servizio). La restante superficie a parcheggio viene recuperata più all'interno, più a sud, sempre lungo la viabilità di penetrazione verso il mare e la stessa struttura turistica (lungo via Pesce Angelo è individuata un'area a parcheggio di circa 4.500,00). Quest'area, con la precedente, riesce a soddisfare il bilancio di superficie da destinare a standard per parcheggi (che viene ceduto nella misura del 50% della superficie di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento). Si prende atto positivamente della volontà del proponente di cedere una superficie complessiva derivante anche dalla quota teoricamente ascrivibile alla superficie lorda di pavimento già legittimamente esistente. Ciò consente un decisivo contributo alle azioni di riqualificazione della fascia costiera. Per

completezza si pone altresì in risalto che viene ceduta un'ulteriore fascia di proprietà ed interessata dal codone dunare, al fine della ricostituzione ambientale e paesaggistica dello stesso (per oltre 5.000,00).

La planimetria di seguito bene illustra le funzioni che vengono previste nella struttura proposta.



Planimetria generale di progetto su base ortofoto: individuazione delle funzioni

Il progetto di completamento, nella sua versione di soluzione alternativa esposta in questa sede (per l'adeguamento alle nuove norme tra cui il PPTR) prevede tre settori principali, connessi tra loro mediante un reticolo di comunicazioni spaziali, e sarà articolato nei vari settori presentati nel progetto consegnato al quale si rimanda.

I settori presentati sono di seguito esposti:

SETTORE DELLE TIPOLOGIE RESIDENZIALI, che occupa la fascia centrale del villaggio immediatamente a nord delle residenze esistenti ed è caratterizzato dalla presenza di alloggi residenziali di differente tipologia mentre gli alloggi per il personale specializzato sono posizionati a margine dell'area dedicata ai servizi collettivi e di cui si dirà nel prosieguo.

SETTORE DEI SERVIZI COLLETTIVI E RICREATIVI, dove la concentrazione delle attività collettive e ricreative è localizzata ad ovest dell'area di intervento, tra gli alloggi residenziali e l'area commerciale esistenti, e gli spazi sportivi anch'essi esistenti. Fa eccezione il parco avventura, la cui realizzazione è proposta per intervenire sulle aree a verde per creare disomogeneità ed irregolarità nello stesso e superare l'attuale situazione a maglia regolare, è prevista nella parte est, ovvero a nord delle residenze di nuova edificazione. L'intera fascia di vegetazione antistante la zona costiera sarà quindi soggetta a un intervento di rinaturalizzazione.

Le strutture per servizi saranno ad utilizzazione controllata: il loro utilizzo deve essere destinato ai tesserati. Queste favoriscono occasioni di socializzazione per gli utenti del complesso turistico. A tale scopo si è individuato uno spazio centrale (la piazza-piscina) nei pressi del quale sono collocati il **ristorante** ed la zona ristorazione all'aperto, il **bar** e i servizi pubblici, la **reception** con gli annessi spazi di aggregazione, esterni ed interni. Tali strutture vanno ad integrare il centro commerciale adiacente già realizzato e che il progetto intende portare al suo completamento integrandolo quindi nelle rifiniture con le scelte operate in questa sede.

A nord della zona piscina si prevede la realizzazione di un'area attrezzata con struttura amovibile destinata all'intrattenimento degli ospiti e all'organizzazione di piccoli eventi. La possibilità di rimuovere la struttura a fine stagione si rende necessaria poiché la stessa è prevista nella fascia tra i 250 e i 300 m dalla linea di costa.

L'area dedicata allo sport prevede il completamento dei campi esistenti e il recupero degli spazi all'intradosso della gradinata presente accanto al campo di calcetto.

Per ogni approfondimento si rimanda alle tavole grafiche, e in particolare per il parco avventura e per la struttura smontabile dell'arena, laddove si è articolato l'assetto strutturale degli elementi smontabili.

SETTORE INGRESSO E PARCHEGGI - AREE PUBBLICHE, situato ad est dell'area di intervento, in cui sono ubicati gli ingressi alla struttura: vi si accede dalla SP133 e quindi dalla

via Viserba e via Pesce Angelo. Questi ultimi si articolano in un ingresso di prima accoglienza caratterizzato da un piccolo presidio per il controllo degli ingressi alla struttura. Si tratta di una piccola costruzione posizionata oltre i 300 m dalla linea di costa con una pensilina esterna alla quale il visitatore potrà fare riferimento per informazioni e per il primo ingresso all'area del complesso.

Adiacente al piccolo presidio, è prevista un'area destinata a parcheggio pubblico di circa 4.500 mq a cui segue un'area a verde (privata) delimitata da due strade trasversali rispetto alla via principali per l'ingresso e l'uscita degli ospiti registrati; una sorta di ingresso principale rispetto al precedente descritto. Un ulteriore fascia a parcheggio (di circa 500 mq inclusa la viabilità di smistamento al parcheggio) è poi adiacente alla casa del parco.

Appena dopo l'ingresso è prevista un'area per la sosta immersa nel verde, destinata agli ospiti della struttura, che si estende su un'area di circa 12.000 mq.

DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Compatibilmente con quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Regione Puglia, la proposta progettuale consegnata prevede le seguenti realizzazioni:

1. oltre la fascia dei 300 m dal limite di costa:

- la realizzazione di n. 20 suites "tipologia N" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso, camera da letto (2 posti letto) e bagno; di queste, 2 rappresentano una soluzione ad un modulo e 18 a due moduli accoppiati;
- la realizzazione di n. 1 suite "tipologia M" (altezza massima 3,65 m) dotata di ingresso, 2 camere da letto (totale 4 posti letto) e bagno;
- la realizzazione di n. 4 blocchi residenziali da 8 mini alloggi ciascuno, "tipologia O" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso con camera da letto (3 posti letto) e bagno;
- la realizzazione di n. 8 blocchi residenziali da 10 mini alloggi ciascuno, "tipologia P" (altezza massima 3,65 m) dotati di ingresso con camera da letto (2 posti letto) e bagno;
- la realizzazione di n. 2 edifici monopiano (altezza massima 3,65 m) da adibire ad alloggi per il personale, per complessive 16 camere (2 posti letto per camera); le camere accedono da un corridoio comune e di queste, 8 sono dotate di ingresso con camera da letto e bagno e 8 sono abbinate con ingresso e bagno in comune (ogni due camere);

- la realizzazione di un'area attrezzata per attività ricreative (ad esclusivo uso interno) costituita da:
 - 1 sala ristorante dimensionata per 472 posti a sedere, con annessi i servizi igienici in numero adeguato alla capienza della sala e distinti per sesso; sono annessi anche i locali di lavoro e i locali cucina con annessi depositi e servizi per gli addetti (bagni e spogliatoi distinti per sesso);
 - 1 piscina di circa 1.760 mq (1.610 mq la vasca d'acqua e 154 mq l'isola centrale) con annessa area solarium (l'area solarium è stata prevista anche al di sopra dell'adiacente riserva idrica esistente, operando quindi un intervento di inserimento e mitigazione del manufatto);
 - 1 chiosco bar a servizio dell'adiacente piscina costituito da area somministrazione, area lavorazione, deposito, servizio igienico; sono annessi anche servizi igienici al pubblico;
 - 3 blocchi servizi igienici per gli ospiti dell'area piscina-solarium di cui uno annesso alla struttura della reception;
 - 1 blocco servizi a supporto dell'adiacente arena, costituito da un disimpegno e due spogliatoi, distinti per sesso, con accesso dall'area dell'arena;
- la realizzazione di un blocco edilizio destinato ai servizi di accoglienza e commercio e intrattenimento, costituito da:
 - area reception e accoglienza;
 - area salottini e sala lettura;
 - sala conferenze da 72 posti;
 - area uffici costituita da 3 uffici con annessi servizi igienici;
 - una sala pc;
 - un magazzino;
 - l'alloggio del custode, costituito da cucina, soggiorno/pranzo, 2 camere da letto e servizi;
 - un blocco servizi suddiviso per sessi e comprensivo di wc per diversamente abile;
- la realizzazione di un presidio per il controllo e la gestione degli ingressi alla struttura;

- il completamento (relativamente alle finiture) della struttura esistente destinata alle attività commerciali a supporto ed utilizzo esclusivo della struttura, costituita da 9 negozi con annesso bagnetto di servizio, una reception con annesso ufficio, un'infermeria, un deposito e due locali spogliatoi distinti per sesso;
- **la demolizione totale dei quattro fabbricati esistenti monopiano** indicati in planimetria come tipologie "I", qui richiamati per la porzione oltre i 300 m ma ovviamente estesa anche, e a maggior ragione, alle presenze edilizie nella fascia costiera.

2. all'interno della seconda fascia dell'area annessa (compresa fra i 200 ed i 300 m dal limite di costa):

- la realizzazione di un'ulteriore area attrezzata per attività ricreative all'aperto costituita da una struttura leggera e amovibile caratterizzata da elementi in metallo con sedute in legno, dimensionata per 465 posti a sedere e 5 posti per disabili (compresa fra i 250 ed i 300 m dal limite di costa); la struttura è compatibile con quanto previsto dall'art. 45 delle NTA del PPTR della Regione Puglia;
- l'utilizzo attraverso recupero, e quindi senza nuova edificazione, delle aree sottostanti le tribune del campo di calcetto da destinare a spogliatoi per le attività sportive e deposito per l'antistante arena;
- la realizzazione di un'area a parcheggi ad uso pubblico da cedere al Comune di Trepuzzi (un'ulteriore fascia per parcheggi è poi prevista in corrispondenza della "Casa del Parco", che ricade più vicina al mare);
- il completamento dell'area impianti sportivi (ad esclusivo uso interno) con: 1 campo da calcetto, 3 campi da tennis ed un campo di pallavolo, tutti posizionati nell'area verso il mare;
- la realizzazione di un parco avventura con annessi percorsi salute e strutture leggere in legno per l'attività sportiva (alcuni percorsi salute in terra battuta proseguiranno verso il mare, legando e cucendo l'entroterra alla costa);
- la realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura (parzialmente ricadenti anche nella fascia tra i 100 e 200 m).

3. entro la prima fascia dell'area annessa (fascia compresa fra i 100 ed i 200 metri dal limite di costa in quanto la prima fascia è prevalentemente impegnata dal cordone dunare):

- la realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura (per lo più ricadenti nella fascia tra i 200 e 300 m);
 - la realizzazione di un edificio denominato "Casa del Parco" ricadente in area da cedere al Comune di Trepuzzi e destinata ad ospitare servizi di vario tipo per visitatori e bagnanti.
4. **entro l'area litoranea** (primi 100 metri dal limite di costa) non si effettuerà nessun intervento in quanto anche i percorsi sulle dune (con passerelle) previsti nel progetto originario, sono stati realizzati dal comune di Lecce con uno specifico finanziamento.

Come precedentemente accennato, tutte le aree a verde presenti nell'area di proprietà e ubicate tra la parte edificata e il cordone dunare, saranno riqualificate attraverso un intervento di rinaturalizzazione che prevede il rinverdimento delle aree attualmente prive di alberature a seguito di intervento antropico, sia con le alberature precedentemente rimosse per la realizzazione delle previsioni di progetto, sia con nuove alberature.

Come anzi detto, è prevista la cessione al Comune di Trepuzzi delle necessarie superfici da destinare a parcheggi e verde pubblico - compatibilmente con quanto previsto dall'art. 8 comma c) delle NTA del PRG del Comune di Lecce (che vengono mutate dal comune di Trepuzzi nelle more della variante al PRG del comune stesso, ovvero della redazione del nuovo PUG) - distribuite su due distinte zone, di proprietà della proponente ed adiacenti alla via Viserba ed alla zona attualmente destinata a parcheggio pubblico per i fruitori della spiaggia libera. Tali aree sono riportate nelle tavole grafiche dalle quali è stralciata la figura seguente in cui vengono poste in risalto.

Le aree da cedere sono desumibili dalla seguente tabella desunta dal progetto consegnato:

AREE DA CEDERE			
Superficie complessiva dell'area di proprietà		mq	216.569,68
Superficie area del cordone dunare di proprietà (non inclusa nel valore di cui sopra)	3	mq	5.376,26
Superficie complessiva dell'area di progetto	A	mq	167.684,68
Superficie complessiva della struttura esistente		mq	48.885,00
Superficie utile da realizzare		mq	9.604,35
Superficie destinata a parcheggi pubblici da cedere	1	mq	4.982,65
Superficie destinata a verde attrezzato da cedere (casa del parco)	2	mq	1.545,38
Superficie totale da cedere	B=1+2+3	mq	11.904,29
Superficie della nuova porzione della struttura turistica (inclusa la superficie del cordone dunare interamente da cedere)	A-B	mq	155.780,39
Verifica normative: DM 1444/68			
mq 80/mq 100 di SU (mq 6.380,67) per parcheggi e verde (di cui almeno il 50% a parcheggi)		mq	5.104,53
mq 40/mq 100 di SU (mq 6.380,67) per spazi destinati a parcheggio (sup. minima)		mq	2.552,27
$\text{mq } 6.380,67 \times \frac{40}{100} = \text{mq } 2.552,27 < \text{mq } 4.982,65$ prevista a parcheggi			
$\text{mq } 5.104,53 < \text{mq } 6.489,63$ standard e mq 1.545,38 per verde attrezzato			

Tabella con le aree da cedere al comune di Trepuzzi

La cessione delle aree suddette, da formalizzarsi con successivo atto notarile, è da considerarsi a parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

VERIFICA DEL RISPETTO DEI LIMITI NORMATIVI

La normativa vigente in materia di edilizia alberghiera riguarda sostanzialmente:

- la L.R. 11 del 11/02/99 (e le normative nazionali ad essa collegate),
- il D.M. del 9/4/94 per ciò che concerne i criteri di sicurezza ed antincendio,
- il D. Lgs. 152/06 per ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue.

Gli allestimenti per l'ospitalità previsti nel progetto originario, rispettano le caratteristiche tecniche prescritte dagli artt. 15 e 16 della suddetta L.R. 11/99 e precisamente:

- area di superficie netta non superiore a mq 70;
- altezza minima interna di m 2,40;

- tutti gli allestimenti sono costituiti da un unico piano;
- la superficie abitabile, compresa quella dei servizi igienici ed eventuali verande, non inferiore a mq 8 per persona;
- ciascun allestimento non ospiterà più di sei persone.

La soluzione attuale, al fine anche di contenere i volumi edilizi e le superfici per consentire una migliore integrazione paesaggistica, si orienta verso la realizzazione di un villaggio-albergo a sviluppo orizzontale (previsto al titolo I art. 4 della L.R. 11/1999).

Tutto il perimetro del complesso ricettivo è recintato per un'altezza uguale a m 2,50. Gli ingressi all'impianto saranno muniti di cancello e sbarra elettrica con comando a distanza.

VIABILITÀ E PARCHEGGIO AUTO

Il progetto proposto ha compiuto la scelta di evitare la presenza di superfici asfaltate ed infatti tutti i percorsi principali e secondari saranno realizzati con uno strato di tout-venant di cava dello spessore di cm 30 chiuso superficialmente con stabilizzato di cava. Il proponente evidenzia negli elaborati progettuali che l'area a parcheggio ad uso interno (per gli ospiti ed il personale della struttura) si sviluppa su una superficie di circa 12.000 mq ed è stata concepita per essere fortemente mitigata grazie alla presenza di filtri di verde che garantiranno, al contempo anche un adeguato ombreggiamento. Tale area inoltre insisterà su terreno al fine di alterare il meno possibile lo stato dei luoghi.

Le auto dei turisti si fermeranno all'area parcheggio e gli stessi verranno condotti all'edificio di accoglienza e reception per le pratiche di rito grazie alla presenza di una navetta. In casi eccezionali (diversamente abili o altre situazioni non prevedibili) gli ospiti avranno la possibilità di accedere alle aree pertinenti gli alloggi solo per le operazioni di carico e scarico bagagli.

MISURE DI RIDUZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE IN FASE DI CANTIERE

Al fine di ridurre al minimo e contenere i disagi derivanti dai lavori, il proponente ha proposto uno specifico piano organizzativo, basato su alcuni criteri di carattere generale, che si impegna ad attuare nell'organizzazione del cantiere per tutta la durata dei lavori.

Il proponente garantisce che l'organizzazione delle fasi di cantiere mira all'esecuzione dei lavori in maniera tale da interferire il meno possibile con l'ambiente circostante e con la vita della popolazione residente, tenuto conto che per l'esecuzione delle opere sarà necessario anche realizzare delle opere provvisorie. Quindi, al fine di ridurre i disagi durante la fase di costruzione delle opere, il proponente si impegna ad adottare i seguenti provvedimenti atti a minimizzare gli impatti sul territorio e sulle attività.

DATI TECNICI - RIEPILOGO DEI POSTI LETTO

I dati specifici sono presenti nella relazione tecnica del progetto; di seguito sono riportate delle tabelle di sintesi.

Tipologia suite	N° complessi	Posti singolo alloggio	Totale alloggi	Posti letto totali
Tipologia singola camera	20	2	20	40
Tipologia doppia camera	1	4	1	4
Disabili				
Totale	21		21	44

Tipologia O	N° complessi	Posti singolo alloggio	Totale alloggi per complesso	Posti letto totali
Tipologia unica	4	3	8	96
Totale				96

Tipologia P	N° complessi	Posti singolo alloggio	Totale alloggi per complesso	Posti letto totali
Tipologia unica	8	2	10	160
di cui per disabili	8		1	
Totale				160

Tipologia alloggi personale	N° complessi	Posti singolo alloggio	Totale alloggi per complesso	Posti letto totali
	2	2	8	32
di cui per disabili	4 (di 16)	2	4	
Totale				32

Totale alloggi ospiti	133	
------------------------------	------------	--

Attrezzati per disabili (5% tot.)	8	>(133x 5%)	6,65
Totale posti letto ospiti	300		
Totale posti letto personale	32		
Totale posti letto	332		

COMPUTO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

I dati sono riportati nelle tabelle seguenti desunte dal progetto e verificate dall'Ufficio. Le tipologie di fabbricati da A a L sono riferite alle strutture esistenti, la tipologia I è relativa alla parte da demolire, le tipologie M, N, O e alloggi personale rappresentano i nuovi alloggi previsti nel presente progetto. Sono poi riportati i dati tecnici di ristorante, zona accoglienza, bar area accoglienza, blocchi servizi 1 e 2, arena e blocco servizi, tribuna, casa del parco (da cedere), blocco ingresso.

Tipologia	STATO DI FATTO		PROGETTO	
	Sup. totale	Volume totale	Sup. totale	Volume totale
Tipologia A	789,60	2.632,65	789,60	2.632,65
Tipologia A'	520,05	1.855,80	520,05	1.855,80
Tipologia B	965,00	3.834,00	965,00	3.834,00
Tipologia C	220,33	727,00	220,33	727,00
Tipologia D	1.973,20	6.512,00	1.973,20	6.512,00
Tipologia E	889,14	2.934,15	889,14	2.934,15
Tipologia F	393,00	1.296,90	393,00	1.296,90
Tipologia G	98,00	324,25	98,00	324,25
Tipologia H	944,52	3.116,90	944,52	3.116,90
Tipologia L	653,40	2.286,90	653,40	2.286,90
Tipologia I (da demolire)	5.300,64	16.697,02		
Tipologia M			44,90	145,92
Tipologia N SINGOLA			59,00	191,75
Tipologia N DOPPIA			517,50	1.681,87
Tipologia O			969,20	3.149,90
Tipologia P			1.911,20	6.211,40
Alloggi per il personale			475,20	1.544,40
Ristorante			1.986,88	6.744,79
Accoglienza: reception, sala meeting, alloggio custode			739,06	2.742,67
Bar area piscina			158,40	475,20
Blocco servizi tipo 1 e 2			30,80	83,16
Arena			339,00	932,25
Blocco servizi arena			124,10	310,60
Tribuna			270,00	742,50
Casa del parco			210,80	801,04
Blocco ingresso			51,00	153,00
	12.746,88	42.217,57	15.333,28	51.431,00

BLOCCO	SUP. COP. (mq)	SUP. NETTA (mq)	VOLUME (mc)
BLOCCO SERVIZI IGIENICI TIPO 1	15,40	14,02	41,58
BLOCCO SERVIZI IGIENICI TIPO 2	15,40	14,02	41,58
BLOCCO SERVIZI IGIENICI TIPO 3 (inglobato nella struttura reception)	27,55	23,36	74,39
BAR AREA PISCINA	157,91	116,87	473,73
BLOCCO SERVIZI ARENA	120,67	100,41	301,68
RECEPTION	711,54	638,03	2.668,28
RISTORANTE	1.986,88	1.711,11	6.744,79
CASA DEL PARCO	211,18	175,28	802,48
BLOCCO INGRESSO	51,00	35,65	153,00
SERVIZI PREVISTI NELLA STRUTTURA DELLA TRIBUNA ESISTENTE	270,00	87,00	742,50
TOTALE	3.567,53	2.915,74	12.044,00

VERIFICA DELLE AREE DA CEDERE

Trattandosi di intervento di tipo turistico-ricettivo, a valenza terziaria e direzionale, come previsto dall'art. 5 del D.M. n°1444/68, le aree per standards urbanistici vanno reperite e cedute nella quantità pari a mq 80 per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici.

Il valore complessivo della superficie coperta degli edifici previsti in progetto è pari a mq 7.887,04 (da cui detrarre la superficie di 210,80 mq che fanno riferimento alla "Casa del parco"), una struttura che viene individuata come proposta di cessione al comune. Il valore complessivo della superficie pavimentata degli edifici (superficie utile abitabile a cui commisurare il calcolo degli standard) è pari a mq 6.555,95 che, detratto il valore della "casa del parco", si riduce a mq 6.380,67.

La superficie minima per standards urbanistici da cedere al Comune di Trepuzzi, salvo possibilità di monetizzazione anche parziale, sarà quindi pari a mq 5.104,53 della quale almeno il 50% destinato a parcheggi. Il dimensionamento della superficie a parcheggio in

funzione di parametri funzionali e maggiorata per tenere in conto il rilevante afflusso turistico estivo dei cittadini di Trepuzzi e Squinzano, ha portato il proponente ad individuare un'area a parcheggio da cedere pari a 4.982,65 mq; la verifica risulta ampiamente soddisfatta (4.982,65 > 2.552,27 mq).

In realtà, quindi, il progetto individua un valore effettivo di aree per standards urbanistici più ampia. È previsto di cedere all'Ente pubblico anche una porzione da destinare a verde attrezzato in cui si individua anche la struttura denominata "Casa del Parco"; l'area complessiva ulteriore da cedere è pari a mq 1.545,38 che sommato all'area a parcheggi porta ad un valore complessivo di aree cedute pari a mq 6.528,03 ovvero maggiore della superficie minima di mq 5.104,53. La proponente ha deciso inoltre di cedere una fascia di cordone dunare di circa mq 5.376,26 mq al fine di una migliore ed integrale ricostituzione naturalistica della fascia costiera dove ricade il cordone dunare. Tale area, sommata alla precedente area da cedere conduce ad un totale di superficie da cedere pari a mq 11.904,29.

LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

Il complesso turistico è attualmente in possesso delle seguenti autorizzazioni:

- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Lecce in data 22 aprile 2009 (Prot. n° 8200/20646) "comunica che il progetto relativo all'attività n°48 del D.M. 16/02/1982 è, ai fini antincendio conforme".
- L'ASL rilascia pareri favorevoli di SISP e SIAN in data 24 giugno 2009.
- Il Comune di Lecce esprime parere favorevole per l'esclusione del progetto dall'assoggettabilità a V.I.A. in data 14 dicembre 2010.
- La Provincia di Lecce esprime parere favorevole per l'esclusione del progetto dall'assoggettabilità a V.I.A. in data 21 gennaio 2010.
- La Regione determina l'assoggettabilità a V.I.A. del progetto in data 30 marzo 2011.

Con la nuova soluzione progettuale si acquisiscono in conferenza di servizi i nuovi pareri degli Enti sopra citati.

IL PARERE

Sulla base di quanto indicato nel progetto e negli studi consegnati, nonché di quanto prima indicato, si esprime parere favorevole alla variante urbanistica riscontrando nel progetto la presenza del rispetto delle normative ambientali e di sicurezza.

Trepuzzi, 11.11.2016



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

geom. Anna Maria BLANCO