



COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

V SETTORE - SUAP

Prot. 27654
Del 16.06.2014

Lucera, 13 giugno 2014

RACCOMANDATA AR

Regione Puglia
Area Politiche per la Riqualificazione
Tutela e Sicurezza Ambientale
Servizio Ecologia Ufficio VAS
VIA DELLE MAGNOLIE 6/8
70026 MODUGNO Z.I. (BA)

Regione Puglia
Area Politiche per la mobilità e qualità urbana
Servizio Assetto del Territorio
VIA GENTILE 52
70126 BARI

Provincia di Foggia
Settore Assetto del territorio
e politiche comunitarie.
Via P. Telesforo
71100 FOGGIA

Autorità Idrica Pugliese
VIA BORSELLINO E FALCONE 2
70125 BARI

ARPA PUGLIA
Dipartimento Provinciale di Foggia
VIA G. ROSATI 139
71121 FOGGIA

ASL-FG
Dipartimento Igiene Pubblica
PIAZZA DELLA LIBERTA' 1
71100 FOGGIA

Autorità di Bacino della Puglia
c/o INNOVA PUGLIA spa
(ex Tecnopolis Csata)
S.P. per CASAMASSIMA Km. 3,00
70010 VALENZANO (BA)

Ministero per i beni e le attività culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici
e Paesaggistici per le province di Bari
Barletta-Andria-Trani e Foggia
PIAZZA FEDERICO II (Castello Svevo)
70122 BARI

Ministero dei beni e delle attività culturali e
del turismo. Soprintendenza per i beni archeologici
della Puglia.
VIA DUOMO 33
74100 TARANTO

OGGETTO: Valutazione Ambientale Strategica relativa al Programma: “Costruzione di un edificio turistico ricettivo in area urbana a Lucera (FG)”, in variante al PRG e al PEEP. Programma presentato dalla ditta “IMMOBILIARE STEFANIA” di Capobianco Donato.

Convocazione Enti Competenti per l’espletamento del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (art.12 d.lgs 152/2006 e art. 8 L.R. Puglia 44/2012 e s.m. e i.)

IL RESPONSABILE DELLA PROCEDURA VAS

VISTA la deliberazione della G.M. n. 203 del 05.06.2014 con la quale è stato designato responsabile della procedura VAS ai sensi della L.R. – Puglia 44\2012, relativamente al “Programma edilizio per la realizzazione di complesso per attività turistico-ricettiva in Lucera al viale Raffaello Sanzio, in catasto al fg. 81 particelle 899-2504-2619-2498-2751 – ditta Immobiliare Stefania – di Capobianco Donato”;

VISTA la L.R. – Puglia n. 4\2014 che ha modificato il comma 3 dell’art. 4 della precedente L.R. n. 44\2012, così espresso : “ *ai comuni è delegato l’esercizio, anche nelle forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti locali, emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n.ro 267, delle competenze per l’espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 8 per i piani o programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l’espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra ;*

VISTA la domanda del 24 febbraio 2014, presentata dalla ditta Immobiliare Stefania sas di Capobianco Donato e C. ai sensi degli artt. 3 e 8 della L.R. n. 44\2012, con la quale è stata richiesta esenzione della valutazione ambientale strategica (VAS semplificata) del progetto relativo alla costruzione di un edificio turistico-ricettivo in Lucera , zona residenziale P.E.E.P., corredata del rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;

VISTO il comma 5 dell’art. 6 della L.R. n. 44\2012, che individua gli Enti competenti in materia ambientale da consultare nell’ambito delle procedure disciplinate dalla medesima legge;

RITENUTO dover provvedere per l’espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità del programma in oggetto compreso nei “*Piani urbanistici comunali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, punto “f” dell’art. 6 del regolamento regionale 18\2013;*

ATTESO che il programma prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo, in variante al PRG e PEEP, localizzato su una area di 5926 metri quadrati in territorio costruito del comune di Lucera , di proprietà della ditta Immobiliare Stefania s.a.s. di Capobianco Donato, sede legale in Lucera (FG) Via R. Sanzio snc..

VISTO il regolamento regionale n. 18\2013 di attuazione della L.R. n. 44\2012;

I N V I T A

I soggetti in indirizzo, come individuati all’art. 6, comma 5 della L.R. n. 44\2012, ciascuno in ragione delle specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, a partecipare alla conferenza di servizio indetta presso questo Servizio SUAP sito in via Don Minzoni 99 – Lucera (FG) il giorno **14 luglio 2014 alle ore 9,30** per esprimere parere di verifica di assoggettabilità a VAS del programma in oggetto.

Al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni per la verifica di assoggettabilità, si trasmette in uno con la presente: il rapporto preliminare predisposto dalla ditta Capobianco, proponente, unitamente all'attestazione di applicabilità di cui al punto 6.2 del regolamento regionale 18/2013.

Per l'autorità procedente Il R.U.P.

Dott. Francesco Pellegrino



COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

V SETTORE

ATTESTAZIONE DI APPLICABILITÀ ART. 6.2 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 18/2013

La società - “IMMOBILIARE STEFANIA” S.a.s. di Capobianco Donato & C. , sede legale in Lucera Via R. Sanzio snc – ha presentato il 24 febbraio 2014, ai sensi dell’articolo 3 e dell’articolo 8 della L.R. Puglia n. 44 del 14 dicembre 2012 e successivo regolamento, la richiesta di esenzione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS semplificata) del progetto per la costruzione di un edificio turistico- ricettivo in Lucera (FG), zona residenziale P.E.E.P ed ha prodotto il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata.

Il Comune di Lucera, autorità procedente, delegato all’esercizio delle competenze per l’espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS (articolo 4 comma 3 della L.R 44/2012 come modificata), allega il presente rapporto che attesta l’applicabilità delle condizioni per la verifica semplificata del programma, unitamente al rapporto preliminare relativo al programma **per la realizzazione di complesso edilizio per attività turistica-alberghiera in Lucera (FG)**.

La proposta in esame, presentata dalla ditta “**IMMOBILIARE STEFANIA**” di **Capobianco Donato** il 07 agosto 2012, si attua attraverso il SUAP “Sportello unico per le attività produttive”, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e delibera della G. R. Puglia n. 2581/2011. Il procedimento di approvazione, con ricorso alla conferenza dei servizi, è stato già attivato dal dirigente del V settore, Arch. Antonio Lucera che così si è espresso :

- *Visti gli elaborati tecnici allegati all'istanza a firma del tecnico arch, Marcello Ceccaroli, controfirmato per la progettazione architettonica e coordinatore delle analisi topografiche geom. Mario Capobianco e per gli aspetti urbanistici, ambientali e paesaggistici ing. Giovanni Palumbo;*
- *Visto l'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n.241, così come modificato dall'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127;*
- *Visto l'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, come modificato ed integrato dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010;*
- *Vista la deliberazione del Commissario Straordinario, n. 27 del 23.01.2002, con la quale è stata soppressa la commissione edilizia comunale e quindi l'obbligo di sottoporre al relativo parere qualsiasi intervento edilizio da attuare sul territorio comunale.*
- *Accertato che sull'area oggetto di intervento non sussistono vincoli di cui al P.U.T.T./P. della Regione Puglia, approvato in via definitiva con Deliberazione di G.R. n. 1748 del 15.12.2000, né storico-artistico di cui al D. L.gs n. 42/2004 e che non sussistono incompatibilità con il nuovo piano paesaggistico PPTR, adottato dalla Regione Puglia il 02 agosto 2013.*

- *Acclarato che la proposta in oggetto si attua attraverso il SUAP (sportello Unico delle Attività Produttive) di cui al D.P.R. n. 160/2010", e delibera di G.R. Puglia n. 2581/2011.*

RITENUTO:

- *Di poter procedere alla convocazione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto in epigrafe ai sensi della legge 241/90, dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii. nel rispetto della Deliberazione di G.R. Puglia n.2581/2011;*
- *Che l'approvazione del progetto in epigrafe, comportando la ritipizzazione dell'area oggetto di intervento (da superficie destinata a spazi pubblici attrezzati in zona PEEP ad area per attività turistico ricettiva, zona D, ai sensi del D.I. 1444/68) determina la modifica della superficie a standard, della volumetria realizzabile e del numero degli abitanti insediati nel quartiere, così come evidenziato sopra.*
- *Che dalle analisi e considerazioni innanzi condotte si è visto che l'intervento proposto modifica in maniera poco significativa i parametri urbanistici a standard della zona PEEP, e che gli stessi parametri, comunque variati, in relazione al PRG vigente e al PEEP, sono invece di gran lunga superiore a quelli minimi previsti dal D.I. 1444/68 e come in precedenza rilevato.*
- *La variazione urbanistica avviene in territorio costruito ed in un contesto antropizzato e produrrà sicuramente un effetto positivo sulle componenti socio economiche, anche per la ricaduta positiva che avrà sulla riqualificazione sociale del territorio circostante.*

CONVOCA

- *Presso la sala Giunta della sede Municipale del Comune di Lucera, sita in Corso Garibaldi n.74, per il giorno 16.06.2014, alle ore 10.00, la CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 e 14 quinquies della legge 241/90 e del DPR 160/2010, per esaminare l'istanza di cui all'oggetto presentata dal sig. Donato Capobianco nato ad Alberona il 25.04.1951, in qualità di legale rappresentante della società "Immobiliare Stefania s.a.s.", con sede legale in Lucera, al viale Raffaello Sanzio snc - Codice Fiscale/P.IVA 01667090714, diretta alla convocazione di una conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 e 14 quinquies della L n. 241/190, per l'approvazione del progetto finalizzato al "PROGRAMMA EDILIZIO PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVO, IN LUCERA ALLA VIA RAFFAELLO SANZIO". In catasto al F. 81 p,le nn, 899-2504-2619-2498-2751 in variante al vigente P.R.G. e al PEEP, con la procedura di cui al DPR 160/2010;*

Tutto ciò premesso si riporta quanto segue.

1.1 Applicabilità delle condizioni per la Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata.

Il programma per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo è stata definita, a seguito di Atto di Transazione repertorio n. 1597 del 19 Luglio 2010 sottoscritto tra il Comune di Lucera e la società Immobiliare Stefania S.a.s. con Amministratore Unico il signor Capobianco Donato, e modifiche ed integrazioni alla transazione approvate con deliberazioni di C.C. n. 8/2011 e 45/2011.

I principali contenuti dell'atto di transazione sono racchiusi essenzialmente negli articoli 3 e 4, articoli che, per comodità di lettura, si trascrivono di seguito integralmente.

Art. 3 – Contenuto degli accordi raggiunti con Capobianco Donato.

Il Comune di Lucera si impegna a ritipizzare con conferenza di servizi o progetto in deroga alle norme di piano, secondo le norme che ne regolano la fattispecie, l'area antistante all'Hotel Sorriso,

attualmente destinata a standard urbanistico, e da destinare ad edilizia turistico – ricettiva - commerciale.

Detta area è attualmente di proprietà dell'Immobiliare Stefania s.a.s. ed è allibrata in catasto al foglio 81 particelle n. 899, 2504, 2619 e 2498 per una estensione complessiva di mq. 5736.

Il Comune di Lucera a tale scopo e con l'onerosità che ne consegue, destinerà la ridetta fascia di suolo limitrofo, per estendervi l'insediamento turistico-ricettivo-commerciale.

La nuova tipizzazione è assoggettata alla concessione delle aree a standards, a favore del Comune di Lucera, della misura di 80mq./100mq. di superficie produttiva, così come stabilito con D.M. n. 1444/68.

In caso di insufficienza di aree disponibili a standards, la differenza verrà monetizzata al momento del rilascio del permesso di costruire al prezzo unitario di cui al punto seguente.

La società Immobiliare Stefania di Capobianco Donato & C. S.a.s., avrà facoltà di ritirare i permessi di costruire in maniera graduale, a seconda della tempistica del proprio programma finanziario; in tal caso la monetizzazione degli standards sarà determinata in proporzione alle cubature di volta in volta assentite.

Art. 4 – Condizioni dell'accordo.

Con la sottoscrizione del presente atto il Sig. Capobianco Donato Amministratore della Società Immobiliare Stefania S.a.s., si impegna ad abbandonare – mediante dichiarazione di sopravvenuto difetto di interesse ovvero eventuale atto di rinuncia ai giudizi intrapresi – tutti i giudizi pendenti come meglio indicati nelle premesse del presente atto, con espressa rinuncia agli effetti delle sentenze intervenute, anche se passate in giudicato.

Le parti si impegnano a rendere esecutivo ed effettivo il presente accordo nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre i termini indicati al precedente art. 2, prefissato in 180 giorni per la Società Immobiliare Stefania S.a.s.

L'intervento in progetto si sviluppa su una superficie del lotto di 5926 m² ed è strutturato da tre corpi di fabbrica (due edifici di cui uno da tre piani, l'altro a sei piani, divisi da una torre centrale che collega le due strutture) con un volume complessivo di 20151 m³.

Dell'intera area di 5926 m² del lotto, la superficie coperta è di 1396 m². La restante parte di 4530 m² è destinata a verde, a parcheggio ed a viabilità interna.

La ridefinizione dell'area, oggetto della richiesta, ed il conseguente **PROGRAMMA DI RITIPIZZAZIONE E COSTRUZIONE**, con il quale, la ditta "Immobiliare Stefania" S.a.s. di Capobianco Donato & C., intende realizzare in Lucera (FG) un complesso turistico- ricettivo su un'area di 5926 metri quadrati di sua proprietà del richiedente è localizzata in area urbana, zona P.E.E.P. Essa presenta le caratteristiche di cui *all'art. 3, comma 4, ("piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale") legge regionale 44/2012* e di conseguenza si richiama l'applicazione della Verifica di Assoggettabilità anche l'allegato I al Dlgs n. 152/2006.

Nella fattispecie la possibilità di assoggettare a "verifica semplificata di assoggettabilità" è legittimata dall'articolo 8 della Legge Regionale 44/2012 e dal successivo Regolamento n. 18/2013 articolo 6 punto "f" dell'articolo 6.

La proposta in esame rientra proprio tra i piani urbanistici comunali funzionali alla realizzazione di progetti di opere da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, “i cui procedimenti di approvazione prevedono il ricorso alla conferenza dei servizi”.

1.2 Potenziali effetti significativi sull’ambiente Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

In via preliminare si rappresenta che potenziali effetti significativi sull’ambiente non erano stati oggetto di precedenti valutazioni sul territorio interessato dal programma. Il ricorso alla ritipizzazione dell’area è stato comunque già valutato positivamente dal Comune di Lucera con l’atto di transazione innanzi descritto.

La variazione di quest’area non costituisce pregiudizio alcuno né tanto meno costituisce pregiudizio per una pianificazione futura del quartiere che nulla sembra abbia più da aggiungere all’attuale contesto urbanistico già consolidato. La proposta è compatibile con le esigenze del territorio. La struttura progettata può sarà punto di riferimento e di coinvolgimento per la popolazione locale grazie all’innovazione dei servizi offerti e all’impiego principalmente di personale locale e può divenire forte elemento di attrazione per forestieri, turisti ed in particolar modo per le Agenzie di Viaggio per i Tour Operator.

Per gli aspetti prettamente ambientali e dall’esame effettuato sui sistemi vincolistici paesaggisti ambientali e di tutela si rileva che l’area non è soggetta ad alcuna forma di limitazione determinata dalla necessità di tutela di elementi idrologici, geomorfologici, naturali, paesaggistici ed architettonici e storico-culturali..

Constata come la variazione urbanistica e la realizzazione della struttura produttiva turistica-ricettiva, e che avrà certamente sul territorio un effetto positivo sulle componenti socio-economiche anche per la ricaduta positiva che avrà sulla riqualificazione sociale del territorio circostante.

La documentazione trasmessa è composta in 1 copia in formato cartaceo.

Il Dichiarante
Dott. Francesco Pellegrino

Riferimenti per contatti:

Dott. Francesco Pellegrino

Telefono 0881-541501 - Fax 0881-545009 - E-mail : agricolturaeambiente@comune.lucera.fg.it