

COMUNE DI CASTRI DI LECCE

**Deliberazione C.C. 21 luglio 2017, n. 15****Approvazione definitiva variante urbanistica al PRG.**

**OGGETTO: Progetto per l'ampliamento della R.S.S.A. "Villa Elena" sita a Castri di Lecce in via Giordano BRUNO contrada Cafaro in variante al PRG vigente ex art. 8 DPR n. 160-2010. Ditta Paolo PALADINI, Pietro PALADINI e Giuseppina PALADINI. Approvazione definitiva**

Pareri ex art. 49 – c. 1 – D. Lgs.

18 Agosto 2000 n° 267

**REGOLARITA' TECNICA**

Parere: Favorevole

Data: 21-07-2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to Renato INNOCENTE

**REGOLARITA' CONTABILE**

Parere: Favorevole

Data: 21-07-2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to Giuseppe IANNONE

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventuno** del mese di **luglio** alle ore **20:30** nella Sala Tabacchine del Comune, regolarmente convocata dal IL SINDACO Andrea DE PASCALI, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano:

<b>DE PASCALI Andrea</b>	<b>P</b>	<b>PELLE' ERICA</b>	<b>P</b>
<b>NUZZO Enza</b>	<b>P</b>	<b>MORELLO Irene</b>	<b>A</b>
<b>DE PASCALI Giuseppe</b>	<b>P</b>	<b>Buttazzo Antonio Luigi</b>	<b>A</b>
<b>Caricato Antonio</b>	<b>P</b>	<b>MONTINARO Danilo</b>	<b>P</b>
<b>STABILE Diomede</b>	<b>P</b>	<b>BUTTAZZO Rocco</b>	<b>A</b>
<b>ARIGLIANI Roberta</b>	<b>A</b>		

Presenti 7 Assenti 4

Riscontrato il numero legale, il Presidente Andrea DE PASCALI dichiara aperta la seduta e/o la discussione.

Partecipa IL SEGRETARIO GENERALE Antonio ANTONICA.

**IL CONSIGLIO COMUNALE****PREMESSO**

- che in data 23/03/2012 prot. n. 1218 i Sigg. Sig.ri Paolo PALADINI, Pietro PALADINI e Giuseppina PALADINI in qualità di proprietari, la domanda intesa ad ottenere il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2011 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2581 del 22.11.2011, per l'ampliamento della Residenza Socio-Sanitaria Assistita denominata "Villa Elena" ubicata in Castri di Lecce alla via Giordano Bruno per la quale il C.C. con atto n. 08 del 27.04.2009 aveva già approvato un progetto di ampliamento, in variante al PRG vigente, individuata catastalmente al NCT al foglio 10 particelle 818 nonché al NCEU foglio 10 particelle 1050;
- che il R.U.P. pro-tempore del procedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160/2010, ha verificato la sussistenza dei presupposti per poter attivare il procedimento previsto dal DPR 160/2010 (ex DPR 447/98);
- in data 15/05/2012 prot. n. 1985, è stata convocata dal SUAP, per il giorno 19/06/2012, la conferenza di servizi in prima seduta, relativa al progetto per l'ampliamento della Residenza Socio-Sanitaria Assistita denominata "Villa Elena";

- Con nota del 11.06.2012 acclarata al prot. n. 2417 del 11.06.2012, la Regione Puglia ha chiesto integrazioni e chiarimenti in merito al progetto presentato per cui con nota comunale prot. n. 2491 del 13.06.2012 si è provveduto al rinvio della Conferenza dei servizi a nuova data;
- successivamente alla acquisizione dei pareri di Provincia di Lecce, Vigili del Fuoco, ASL servizio SISP e SPE-SAL, in data 03/08/2012 prot. n. 3132, il SUAP ha riconvocato per il giorno 21/09/2012, la conferenza di servizi relativa al progetto per l'ampliamento della Residenza Socio-Sanitaria Assistita denominata "Villa Elena" per la quale è stato redatto il verbale della conferenza in pari data;
- con nota prot. n. 4208 del 22/11/2013, i sig.ri Paladini hanno chiesto a questo Sportello Unico, di sospendere i lavori della conferenza di servizi in oggetto, nelle more della ridefinizione degli elaborati di progetto ritenendo necessario un ridimensionamento dell'intervento;
- in data 22/05/2015 prot. n. 1916, sono stati trasmessi al S.U.A.P. del Comune di Castri di Lecce, dai Sig.ri Paolo PALADINI, Pietro PALADINI e Giuseppina PALADINI, gli elaborati del "progetto di variante, predisposto al fine di ridurre ulteriormente la volumetria da realizzare e in data 8.07.2015 si è svolta la conferenza dei servizi convocata con l'atto del 12.06.2015 prot. N. 2190 nella quale sono stati acquisiti i pareri favorevoli della ASL /LE1 servizio SISP e della Provincia di Lecce nonché i pareri favorevoli con prescrizioni dei Vigili del Fuoco e Commissione Locale del Paesaggio, tutti allegati al verbale della conferenza del 8.07.2015. La conferenza dei servizi ha acquisito agli atti inoltre la nota della Regione Puglia Ufficio Urbanistico di Lecce del 3.07.2015, prot. comunale n. 2474 del 6.07.2015, pure allegata al citato verbale della conferenza;
- che l'intervento consiste, sommariamente, nel progetto di ampliamento della R.S.S.A. esistente, mediante la riqualificazione ed ampliamento dei manufatti esistenti non conforme allo strumento urbanistico vigente, atteso che l'area interessata dall'intervento, di circa mq 14.460,00 è classificata dal vigente PRG come "Zona E2 – zona agricola con prevalenti colture arboree", ha una destinazione non conforme;
- Constatando la necessità di ulteriori integrazioni e precisazione per la conclusione dell'iter procedurale di cui trattasi, la conferenza dei Servizi, si è riservata di adottare ogni definitiva determinazione ed ha aggiornato i propri lavori a nuova data;
- con nota comunale prot. n. 2941 del 20.08.2015 sono state rese le integrazioni richiesta dalla Regione Puglia e con nota acclarata al prot. n. 2657 del 22.07.2015 i richiedenti hanno trasmesso le integrazioni documentali richieste, per cui con atto comunale prot. n. 2948 del 20.08.2015 il Responsabile del SUAP ha convocato la conferenza dei servizi per il giorno 16.09.2015 per il riesame dell'istanza presentata come integrata dai **Sig.ri Paolo PALADINI, Pietro PALADINI e Giuseppina PALADINI** invitando le amministrazioni pubbliche competenti ad adottare atti di concerto o di intesa nonché a rilasciare pareri, autorizzazioni, nulla osta, per la conclusione del presente procedimento amministrativo e comunque, esentando dalla partecipazione le stesse, qualora ritengano tutt'ora valido il parere già espresso ed acquisito agli atti della conferenza;
- con nota comunale prot. n. 3324 del 21.09.2015 è stato trasmesso il verbale della conferenza dei servizi del 16.09.2015 con i relativi pareri allegati e con la stessa nota è stata convocata la conferenza dei servizi per il giorno 7.10.2015 per la necessità di ulteriori approfondimenti;
- la conferenza prevista per il 7.10.2015 è stata rinviata al 21.10.2015 con nota comunale prot. n. 3554 del 6.10.2015 e con nota comunale prot. n. 3806 del 21.10.2015 è stato trasmesso il verbale della conferenza dei servizi del 21.10.2015 con i pareri allegati nel frattempo acquisti, a tutti gli Enti convocati, dichiarando concluso negativamente il procedimento per il dissenso espresso dalla Regione Puglia che con nota del 15.09.2015 concludeva con "*non ritenere ammissibile il progetto in oggetto alle procedure di variante in deroga secondo le disposizioni del citato art. 8*" principalmente con riferimento specifico alla carenza relativa alla verifica di *legittimità urbanistica* del progetto in questione;
- Il verbale conclusivo con esito negativo della conferenza dei servizi del 21.10.2015 nonché le note regionali prot. n. 5756 dell'11 giugno 2012, prot. n. 10166 del 21 settembre 2012, prot. n. 0005190 del 3 luglio 2015 e prot 6817 del 15.09.2015, sono state impugnate dai richiedenti dinnanzi al TAR Puglia sez. di Lecce;

- Con sentenza n. 377 del 13.12.2016, il Tar Puglia Sez. di Lecce, ha accolto il ricorso e per l'effetto annullato il verbale conclusivo della conferenza dei servizi del 21.10.2015 e le note regionali sopra indicate e pertanto, questo SUAP, conseguentemente alle decisioni del TAR Lecce, ha riconvocato la Conferenza dei Servizi per il giorno 4.04.2017 poi rinviata al 21.04.2017 al fine di acquisire anche i pareri degli Enti preposti ad esprimere parere in relazione alla procedura di Valutazione Ambientale strategica ai sensi dell'art 6 co 5 della L.R. n. 44/2012;
- Che il RUP, nella qualità di Autorità Procedente, ha avviato nell'ambito della procedura di variante urbanistica, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo quanto previsto dall'art. 6.2 del Regolamento Regionale n. 18/2013;
- Visto il verbale della conferenza dei servizi del 21.04.2017 con il quale si è preso atto:
  - A) Relativamente all'aspetto urbanistico – edilizio:
    - 1) Della nota della REGIONE PUGLIA prot. n. 2855 del 20.04.2017 acquisita al prot. comunale n. 1839 del 21.04.2017 che esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento con le condizioni nella stessa nota riportate;
    - 2) Della nota dei VIGILI DEL FUOCO prot. n. 6446 del 20.04.2017 di conferma dei pareri già espressi;
  - B) Relativamente all'aspetto Valutazione Ambientale Strategica:
    - 1) Della nota della SOVRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO prot. n. 8022 del 21.04.2017, che esprime la propria valutazione in relazione alla assoggettabilità a VAS dell'intervento. La suddetta nota riporta la segnalazione che, nell'ambito dell'istruttoria in esame ed a seguito di consultazione di stradali e foto aeree disponibili on line, ha riscontrato che un manufatto di progetto (piccolo fabbricato destinato a servizi igienici individuato con la lett. C nella tav. 05 "Stato di progetto: dati tecnici") sarebbe già realizzato chiedendo le opportune verifiche.
    - 2) Della nota dell'AUTORITA' DI BACINO DELLA PUGLIA prot. n. 5295 del 20.04.2017 dalla quale risulta l'inesistenza di vincoli PAI sull'area di intervento;
- in relazione ai rilievi indicati nella nota prot. n. 8022 della sovrintendenza si è appurato che non risulta edificato alcun manufatto edilizio ma risulta che detta area è stata attrezzata per attività ludiche a servizio degli utenti della struttura residenziale assistenziale classificabili come *"opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ...."* e *"aree ludiche senza fini di lucro"* annoverate rispettivamente al comma e-ter ed e-quinquies dell'art 6 "attività edilizia libera" del DPR 380/2001 e s.m.i. per la cui esecuzione non occorre titolo edilizio;
- con lo stesso verbale della conferenza dei servizi del 21.04.2017, si è rinviata la conclusione della conferenza dei servizi all'ottenimento del provvedimento conclusivo in ordine alla VAS;
- la conferenza dei servizi integrata ex art. 6.2 bis della l.r. 18/2013 (procedura semplificata V.A.S.) per l'acquisizione del provvedimento conclusivo della Valutazione Ambientale strategica ai sensi dell'art 6 co 5 della L.R. n. 44/2012 è stata convocata per il 26.05.2017 prendendo atto della determina dirigenziale n. 36 del 26.05.2017 emessa dal Responsabile dell'UTC dell'Unione dei Comuni "Terre di Acaya e di Roca" con la quale si determina di escludere la variante al PRG di Castri di Lecce in SUAP inerente il procedimento di cui all'oggetto, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art da 9 a 15 della L.R. n. 44/2012 e s.m.i. per le motivazioni in essa espresse ed alle condizione nella stessa riportate;
- che risultano acquisiti agli atti della conferenza dei servizio i seguenti pareri:
  - parere favorevole del COMUNE DI CASTRI DI LECCE, espresso in sede di conferenza dei servizi del 26.05.2017;
  - parere favorevole della PROVINCIA DI LECCE, servizio attività produttive ed economiche, prot. 38522 del 18.06.2015;
  - parere favorevole (conforme) del COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI LECCE, prot. n. 9333.03 del 3.07.2015;

- parere favorevole della ASL LE/1 Servizio SISP in data 7.07.2015 acquisito al prot. n 2506 del 8.07.2015;
- parere favorevole della REGIONE PUGLIA - SEZIONE URBANISTICA prot. n. 2855 del 20.04.2017
- che con il verbale in data 26.05.2017, la conferenza dei servizi si è conclusa con l'approvazione della variante composta dalle seguenti tavole ed elaborati:
  - Gen 01 – relazione tecnica illustrativa;
  - Gen 02 – atti autorizzativi cronologia stato dei luoghi
  - Gen 03 – documentazione fotografica
  - Gen 04 – relazione di compatibilità PTCP
  - Gen 05 – relazione compatibilità PPTR;
  - Gen 06 – relazione compatibilità PUTT/P;
  - Gen 07 – bozza convenzione
  - Arch 01 – stato dei luoghi: ubicazione – piante
  - Arch 02 – stato dei luoghi: prospetti – sezioni
  - Arch 03 – stato di progetto: planimetria generale – piante
  - Arch 04 – stato di progetto: prospetti – sezioni
  - Arch 05 – stato di progetto: dati tecnici
  - Arch 06 – ricostruzione cronologica degli interventi
  - Arch 07 – rendering dell'intervento
  - Tav P/01 – relazione tecnica di conformità antincendio
  - Tav P/02 – adeguamento struttura alle norme prevenzione incendi – ubicazione, pianta PT, pianta PP
  - Tav P/03 - adeguamento struttura alle norme prevenzione incendi – prospetti, sezioni
  - Tav SISM\_01 – Relazione geotecnica e geologica
  - Tav ELT 01 – progetto impianto elettrico – relazione tecnica
  - Tav ELT 02 – progetto impianto elettrico – elaborati grafici
  - Relazione sulle valutazioni di carattere urbanistico e sui motivi di opportunità economici e sociali alle seguenti prescrizioni:
    - PROVINCIA DI LECCE: *“questa Provincia già due volte ha espresso parere favorevole, come segue: 1. una prima volta, su un analogo progetto, ma assai più corposo ed invasivo, con: 1.a nota del 3.10.2008 del Dirigente del Servizio Gestione Territoriale, da cui si evince che quel progetto originario “non interessa la viabilità provinciale”; 1.b parere favorevole del 30.9.2008 del Servizio Gestione Territoriale, che attesta la compatibilità del progetto originario con il P.T.C.P.; 1.c parere favorevole del 8.10.2008 del Servizio Ambiente; 2. una seconda volta, su un analogo progetto, ridotto rispetto a quello originario ed in quello completamente compreso, sulla base: 2.a della citata nota del 3.10.2008 del Dirigente del Servizio Gestione Territoriale; 2.b del citato parere favorevole del 30.9.2008 del Servizio Gestione Territoriale; 2.c del parere favorevole in data 29.5.2012 del Servizio Ambiente, che impone le seguenti prescrizioni: [ ] la gestione dei rifiuti in fase di cantiere e di esercizio della struttura dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto previsto alla parte IV del D.Lgs. 152/06; [ ] a lavori ultimati, relativamente alla gestione delle acque meteoriche dilavanti dalle aree a pavimentazione impermeabile all'interno del lotto, dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato n. 282/CD/A del novembre 2003. La terza versione del progetto, all'odierno esame, apporta una corposa riduzione anche alla seconda versione, atteso che: - la superficie coperta aumenta da mq. 1.034 a mq. 1.510 (+ mq. 476) rispetto ai mq. 1.987 (+ mq. 953) della seconda versione; - la superficie lorda di pavimento aumenta da mq. 1.395 a mq. 2.058 (+ mq. 663) rispetto ai mq. 2.275 ((+ mq. 880) della seconda versione; - il volume netto v.p.p. aumenta da mc. 5.760 a mc. 8.020 (+ mc. 2.260) rispetto ai mc. 9.508 (+ mc. 3.748) rispetto alla seconda versione; - la superficie parcheggio aumenta da mq. 576 a mq. 802 (+ mq. 226) rispetto ai mq. 950,8 (+ mq. 374,8) rispetto alla seconda versione. Il presente procedimento si conclude con esito favorevole sulla base: a) della nota del 3.10.2008 del Dirigente del Servizio Gestione Territoriale, relativa al progetto originario, da cui si evince che il medesimo “non interessa la viabilità provinciale”; b) del*

*parere favorevole del 30.9.2008 del Servizio Gestione Territoriale, relativo al progetto originario, che ne attesta la compatibilità con il P.T.C.P.; c) del parere favorevole in data 29.5.2012 del Servizio Ambiente, innanzi richiamato, con le n.2 prescrizioni anch'esse innanzi riportate;*

- *COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI LECCE: "1. il presente parere è riferito solo all'attività 68.3.B del d.P.R. 151/2011 (per le attività di cat. A il rispetto delle norme di sicurezza, vedi attestazione di almeno il 15% del perimetro su "spazio scoperto" per le centrali termiche, dovrà essere asseverato e dimostrato in occasione della presentazione della SCIA); 2. le scale di sicurezza esterne abbiano le caratteristiche di sicurezza di cui al punto 12.1 lettera e) del D.M. 19.03.15; 3. l'impianto idrico antincendio sia potenziato con l'aggiunta di n. 2 idranti UNI 45 al piano terra (n. 1 idrante a protezione della zona stireria-lavanderia e n. 1 idrante a protezione della zona soggiorni); 4. i tre ripostigli situati al piano terra abbiano le caratteristiche di cui al punto 17.2 del D.M. 19.03.2015 (porte di accesso almeno REI 60 con congegno di auto chiusura);*
- *Determinazione n. 36 del 26/05/2017 del Responsabile dell'U.T.C. dell'UNIONE DEI COMUNI DI TERRE DI ACAYA E DI ROCA, di esclusione del progetto da VAS: • gli spazi aperti siano trattati nel complesso in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli mediante utilizzo di soluzioni drenanti e materiali naturali; • nella realizzazione delle opere sia privilegiato l'uso di tipologie e tecniche costruttive della tradizione storica locale prevedendo coperture piane e materiali lapidei locali e l'uso di soluzioni cromatiche compatibili con l'intorno in cui insistono, privilegiando i colori prevalenti nei luoghi di intervento. • le aree a standard siano collocate al di fuori dell'area di proprietà e rese accessibili alla pubblica fruizione • si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi e si rispetti quanto previsto dalla normativa regionale in materia (R.R. n. 26 del 09/12/2013 disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia); • si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla l.r. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione: - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti; - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati); - di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.); • tutte le aree a verde siano realizzate utilizzando specie vegetali autoctone ai sensi del D.Lgs. 386/2006, introducendo altresì idonea vegetazione arborea e arbustiva lungo il perimetro del lotto; • sia rispettato il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della Legge Regionale n. 15 del 23.11.2005; • siano adottate idonee tecniche costruttive che prevedano l'impiego di materiali fonoassorbenti allo scopo di limitare entro i limiti massimo cautelativi di rumorosità previsti per aree particolarmente protette; • si contenga l'inquinamento elettromagnetico interno, prevedendo l'utilizzo di disgiuntori e cavi schermati e il decentramento dei contatori e delle dorsali dei conduttori; • per quel che riguarda l'inquinamento acustico si faccia riferimento a quanto stabilito dalla Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" per i valori di livello equivalente in regime diurno e notturno e dal DPCM 14/11/1997; • l'intero intervento previsto in variante non dovrà interferire in alcun modo con il libero deflusso delle acque superficiali mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnici atti ad allontanare naturalmente le acque meteoriche; • che, qualora durante i lavori dovessero aver luogo rinvenimenti di carattere archeologico, ai sensi degli artt. 28, 90 e 175 del D.Lgs. 42/04, il soggetto responsabile dell'esecuzione sospenda immediatamente gli stessi, dandone contestualmente comunica-*

zione alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza”;

- REGIONE PUGLIA – SEZIONE URBANISTICA: “ - la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale favorevole conclusione della presente conferenza dei servizi (laddove il progettato intervento venga effettivamente realizzato) deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto in valutazione e come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell’attività in progetto; - l’assenso regionale all’approvazione dell’insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico vigente è limitato al tipo di attività proposta; - la variante urbanistica non determina alcun effetto giuridico qualora il progettato intervento non sia realizzato; - gli spazi aperti siano trattati nel complesso in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli con soluzioni drenanti e materiali naturali; - nella realizzazione delle opere sia privilegiato l’uso di tipologie e tecniche costruttive della tradizione storica locale prevedendo coperture piane e materiali lapidei locali e l’uso di soluzioni cromatiche compatibili con l’intorno in cui insistono privilegiando i colori prevalenti nei luoghi d’intervento; - le aree a standard siano collocate al di fuori dell’area di proprietà e rese accessibili alla pubblica fruizione; - la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti, ciò poiché come esplicitato negli indirizzi per l’applicazione dell’art. 8 del DPR n. 160/2010 di cui alla DGR 2581/2011, la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico/edilizia di un’area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva; - nella stessa delibera di approvazione sia previsto un tempo congruo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante oggetto della presente conferenza di servizi”;
- ASL LE/1 Servizio SISP: favorevole senza prescrizioni;
- che con determinazione n. 226 del 31.05.2017 pubblicata all’Albo Pretorio n. 360 del 7.06.2017 ai sensi e per gli effetti dell’ art. 14 quater della L. 241/90, il Responsabile del S.U.A.P. ha concluso la conferenza;

#### CONSIDERATO:

- che il progetto consiste nell’ampliamento del complesso R.S.S.A., denominato “Villa Elena”, sito in Castri di Lecce via G. Bruno, ricadente in aree tipizzate E2 dal vigente P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 987 del 9.07.2007;
- che l’intervento proposto è da qualificarsi come ampliamento di una struttura R.S.S.A. esistente;

#### DATO ATTO

- che l’intervento approvato dalla Conferenza di Servizi avrà i seguenti parametri urbanistici:

Indice o parametro	Sigla	Unità di misura	Esistente	ampliamento	TOTALE DI PROGETTO
Superficie territoriale	St	Mq	14.460,00	0,00	14.460,00
Superficie coperta	Sc	Mq	1.034,00	476,00	1.510,00
Rapporto di copertura	Rc	%	7,15	3,25	10,4
Volume	V	Mc	5.760,00	2.260,00	8.020,00
Indice di fabbricabilità territoriale	lft	Mc/mq	0,398	0,156	0,555

- che risulta soddisfatto lo standard di aree a parcheggio e a verde attrezzato di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile di cui al secondo comma dell’art. 5 del DM 1444/68 (dei quali almeno il 50% destinato a parcheggio, in aggiunta allo standard di 1 mq/10mc di cui alla Legge 122/89);
- che è prevista la realizzazione e la cessione al Comune di una nuova area a parcheggio pubblico della superficie di mq 265,20 e di un’ area da destinare a verde pubblico attrezzato della superficie di mq 265,20, per un totale quindi di mq 530,40;

- che con nota acclarata al prot. n. 2866 del 23.06.2017 i proponenti hanno manifestato la volontà a procedere alla monetizzazione delle aree a standard per parcheggi pubblici e verde pubblico per le superfici previste in progetto in sostituzione della cessione delle stesse al Comune;
- considerato che le aree a standard e verde pubblico previste in progetto sono di piccola dimensione e difficilmente accessibili dalla via pubblica e pertanto con scarsa utilità pubblica;
- che a tal proposito, la delibera di GR n. 2581 del 23.11.2011, ad oggetto "indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010. Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive" dispone che *"..... caso di particolare rilievo è costituito dai piccoli interventi ove non si ritenga significativa la cessione delle aree per le U.S. o, per comprovata mancanza di superfici, le stesse non possano essere reperite in contiguità. E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di valutare, ed eventualmente ricorrere, alla monetizzazione delle stesse solo per i piccoli interventi"*;
- che è evidente l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità e che comportano, per l'Amministrazione, dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
- che con delibera di C.C. n. 14 del 3.07.2013 il Comune ha stabilito i costi di monetizzazione di aree a standard urbanistici per interventi eseguibili nelle zone B10, B11, C1 e C2;
- Preciso che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente in casi particolari, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;
- Atteso che la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e devono impiegarsi per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi e verde a scala urbana e/o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;
- che possono applicarsi al caso di specie, in accoglimento della richiesta pervenuta dai proponenti, i costi per la monetizzazione di aree a standard stabiliti con la delibera di C.C. n. 14/2013 con i quali risulta che i proponenti dovranno versare la somma € 53.040,00 ( mq 265,20 x € 80,00 + mq 265,20 x € 120,00 )
- che la nuova zonizzazione si deve intendere quale zona speciale, limitata alle particelle catastali interessate dall'intervento è costituenti il lotto di intervento;
- che l'approvazione dell'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico vigente è limitato al tipo di attività proposta;
- che la variante urbanistica non determina alcun effetto giuridico qualora il progettato intervento non sia realizzato;
- che il termine essenziale per l'inizio dei lavori è fissato in anni uno dal ritiro del titolo unico autorizzativo e quello finale per la conclusione degli stessi è fissato in anni tre decorrenti dalla comunicazione di inizio lavori, il cui mancato rispetto comporterà la decadenza della variante urbanistica;
- che per anni 10 le aree oggetto di variante non potranno essere frazionate ed alienate separatamente dal complesso ricettivo cui accedono;
- che le condizioni ed i termini per l'attuazione dell'intervento, nonché le conseguenti obbligazioni pecuniarie e/o le eventuali compensazioni sono stabilite nella bozza di convenzione allegata ed approvata con la presente;
- **VISTA** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2581 del 22/11/2011 — Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 — "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive".
- VISTO il T.U sull'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il D.P.R. 07/09/2010, n. 160;

- VISTO il T.U.E.L. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- VISTO che il verbale del 26.05.2017 conclusivo della Conferenza di Servizi e la successiva determina del S.U.A.P. di conclusione della stessa n. 226 del 31.05.2017 risultano pubblicati sull'Albo Pretorio, rispettivamente, al n. 361 e n. 360 del 7.06.2017 e trasmessi a mezzo PEC a tutte le Amministrazioni che hanno partecipato al procedimento di variante;
- DATO ATTO che tutti gli atti del progetto di variante sono stati resi pubblici e liberamente consultabili da chiunque, in quanto visionabili ed estraibili dal profilo istituzionale web del Comune dalla data di presentazione, oltre che depositati, in uno con tutti gli atti del procedimento, in formato cartaceo, presso l'U.T.C.;
- **DATO ATTO** che non risultano essere pervenute opposizioni e/o contestazioni;
- **DATO ATTO** che la determina di chiusura positiva della Conferenza di Servizi, ed il relativo verbale presupposto, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell' art. 8 del D.P.R. 160/2010 e succ. modifiche ed integrazioni, proposta di variante sulla quale è chiamato a pronunciarsi definitivamente il Consiglio Comunale;

**AQUISITO** il parere di regolarità tecnica ai sensi dell' art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dopo la lettera da parte del Sindaco della proposta in oggetto

Con votazione: favorevole all'unanimità

#### **DELIBERA**

1. di richiamare la premesse per farne parte integrante e sostanziale;
2. di prendere atto, fare propri e approvare la determinazione definitiva assunta dalla Conferenza di servizi con verbale del 26.05.2017 e successiva determinazione conclusiva del S.U.A.P. n. 226 del 31.05.2017 nonché i pareri espressi dagli Enti intervenuti e riportati nel verbale della richiamata seduta conclusiva e richiamati negli atti della conferenza;
3. di approvare la variante urbanistica proposta dai **Sig.ri Paolo PALADINI, Pietro PALADINI e Giuseppina PALADINI** nella loro qualità di proprietari della R.S.S.A. Villa Elena, sita in Castri di Lecce alla via G. Bruno, contrada "Cafaro", relativa ai lavori di ampliamento di una R.S.S.A. esistente denominata "Villa Elena", in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, con le prescrizioni e condizioni tutte espresse e fatte salve in sede di conferenza di servizi, tutto come meglio specificato in narrativa e secondo quanto riportato nei seguenti elaborati:
  - Gen 01 – relazione tecnica illustrativa;
  - Gen 02 – atti autorizzativi cronologia stato dei luoghi
  - Gen 03 – documentazione fotografica
  - Gen 04 – relazione di compatibilità PTCP
  - Gen 05 – relazione compatibilità PPTR;
  - Gen 06 – relazione compatibilità PUTT/P;
  - Gen 07 – bozza convenzione
  - Arch 01 – stato dei luoghi: ubicazione – piante
  - Arch 02 – stato dei luoghi: prospetti – sezioni
  - Arch 03 – stato di progetto: planimetria generale – piante
  - Arch 04 – stato di progetto: prospetti – sezioni
  - Arch 05 – stato di progetto: dati tecnici
  - Arch 06 – ricostruzione cronologica degli interventi
  - Arch 07 – rendering dell'intervento
  - Tav P/01 – relazione tecnica di conformità antincendio
  - Tav P/02 – adeguamento struttura alle norme prevenzione incendi – ubicazione, pianta PT, pianta PP

- Tav P/03 - adeguamento struttura alle norme prevenzione incendi – prospetti, sezioni
- Tav SISM\_01 – Relazione geotecnica e geologica
- Tav ELT 01 – progetto impianto elettrico – relazione tecnica
- Tav ELT 02 – progetto impianto elettrico – elaborati grafici
- Relazione sulle valutazioni di carattere urbanistico e sui motivi di opportunità economici e sociali

4. di stabilire che, per quanto attiene il profilo urbanistico, l'intervento è complessivamente caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

<b>Indice o parametro</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Esistente</b>	<b>ampliamento</b>	<b>TOTALE DI PROGETTO</b>
Superficie territoriale	St	Mq	14.460,00	0,00	14.460,00
Superficie coperta	Sc	Mq	1.034,00	476,00	1.510,00
Rapporto di copertura	Rc	%	7,15	3,25	10,4
Volume	V	Mc	5.760,00	2.260,00	8.020,00
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	Mc/mq	0,398	0,156	0,555

5. di prescrivere, in aggiunta a tutto quanto contenuto nei verbali della Conferenza di servizi, tenuto conto di quanto riportato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 2581/2011 e all' art. 15 del D.P.R. 380/2001, a tutela dell'interesse pubblico, che la ditta proprietaria dovrà presentare istanza e gli elaborati finalizzati all'ottenimento del Provvedimento Autorizzativo Unico entro sei mesi dalla notificazione presente deliberazione e dovrà ritirare lo stesso entro i successivi sei mesi dalla notifica di accoglimento dell'istanza;
6. di stabilire sin d'ora che in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico, l'area interessata ritornerà alla destinazione urbanistica precedente;
7. di stabilire che la variante urbanistica non determina alcun effetto giuridico qualora il progettato intervento non sia realizzato, né la stessa ha alcun effetto sanante per eventuali manufatti difformi/abusivi;
8. di stabilire il termine essenziale per l'inizio dei lavori in anni uno dal ritiro del Provvedimento Autorizzativo Unico e quello finale per la conclusione degli stessi in anni tre decorrenti dalla comunicazione di inizio lavori, il cui mancato rispetto comporterà la decadenza della variante urbanistica;
9. di stabilire che per anni 10, decorrenti dal rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico, le aree oggetto di variante non potranno essere frazionate ed alienate separatamente dal complesso ricettivo cui accedono per funzione;
10. di stabilire in € 53.040,00 ( mq 265,20 x € 80,00 + mq 265,20 x € 120,00 ) la somma per la monetizzazione di aree a standard in sostituzione della cessione delle aree previste in progetto in accoglimento della richiesta acclarata al prot. n. 2866/2017;
11. di approvare l'allegato schema di convenzione disciplinate i rapporti tra proprietari istanti e Comune di Castri di Lecce;
12. di autorizzare il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Castri di Lecce a sottoscrivere la convenzione urbanistica secondo i contenuti di cui allo schema allegato;
13. di demandare al Responsabile del Settore competente l'adozione degli atti consequenziali alla presente

deliberazione ai fini della comunicazione, ai soggetti interessati, dei contenuti della presente, ivi compreso l'allegato schema;

14. di disporre la pubblicazione del presente atto, anche per estratto, a cure e spese dei proponenti sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, secondo quanto previsto dall'allegato alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 2581/2011;

In prosieguo, stante l'urgenza di provvedere,

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti favorevoli unanimi ,

#### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile a termini di legge.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
Andrea DE PASCALI

IL SEGRETARIO GENERALE  
Antonio ANTONICA