

COMUNE DI ORTELLE

**Estratto deliberazione C.C. 28 novembre 2018, n. 31**

**Approvazione determinazioni definitive della Conferenza dei servizi e approvazione variante urbanistica.**

**OGGETTO: REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 14 DICEMBRE 2012, N.44 (“DISCIPLINA REGIONALE IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA”) - PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL’ARTICOLO 8 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 SETTEMBRE 2010, N. 160 - PROGETTO DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALL’ARIA APERTA - CAMPEGGIO VIA COMUNALE CAPRIGLIA - LOCALITÀ VIGNANOVA. APPROVAZIONE DETERMINAZIONI DEFINITIVE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI E APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA.**

L’anno duemiladiciotto il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 16:17, nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Ortelle. Convocata nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<i>Rausa Francesco Massimiliano</i>	<i>P</i>	<i>Casciaro Alfredo</i>	<i>P</i>
<i>RISOLO Rosario</i>	<i>P</i>	<i>De Luca Michele</i>	<i>P</i>
<i>DE LUCA Edoardo</i>	<i>P</i>	<i>LANZILAO Rosina</i>	<i>P</i>
<i>URSO Luigi</i>	<i>P</i>	<i>GUIDA DANILO DOMENICO</i>	<i>P</i>
<i>Paiano Piero Vitale</i>	<i>P</i>	<i>De Lorenzis Francesco</i>	<i>P</i>
<i>Primitivo Sara</i>	<i>A</i>		

**Presenti n. 10 Assenti n. 1**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE del Comune Greco Alessandro.

Il Signor Rausa Francesco Massimiliano, nella sua qualità di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e/o la discussione.

***In ottemperanza all’art. 49 del D.Leg.vo N.267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:***

**Si esprime parere Favorevole in merito alla Regolarità Tecnica dell’atto**

**Ortelle, lì 12-11-2018**

**Il Responsabile del Servizio  
Arch. Alessandro ARSENI**

**Si esprime parere Favorevole in merito alla Regolarità Contabile dell’atto**

**Ortelle, lì 15-11-2018**

**Il Responsabile del Servizio  
Enea Dott. Forte**

**Premesso** che sulla proposta della presente deliberazione, hanno espresso parere favorevole:

- il responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica (art. 49, c. 1 del T.U. n. 267/2000 e successive modificazioni);
- il responsabile del servizio finanziario, in ordine alla regolarità contabile (art. 49, c. 1 del T.U. n. 267/2000 e successive modificazioni).

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Sindaco/Presidente apre la discussione sul presente punto all’ordine del giorno. Di seguito si riporta per intero lo svolgimento della seduta consiliare relativamente al punto all’ordine del giorno e gli interventi dei

consiglieri comunali intervenuti nella discussione, registrati con l'ausilio di un sistema di registrazione audio.

**Omissis.....**

Successivamente si riporta il contenuto della deliberazione.

Su proposta dell'arch. Alessandro Arseni, quale Responsabile Settore Lavori Pubblici, sulla scorta dell'istruttoria tecnico-amministrativa espletata,

**Omissis.....**

**VISTO** il Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta-campeggio, ubicata in via comunale "Capriglia" – località Vignanova, agli atti dell'Ufficio tecnico comunale, di cui si riporta la seguente sommaria descrizione:

**"Descrizione Progetto"**

L'intervento in esame prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva all'aria aperta "Campeggio", con annessi servizi, nell'agro di Ortelle, frazione di Vignacastrisi, a circa Km 1,100 ad est del centro abitato. Interessa un lotto esteso di mq. 18.789,00 comprendente le p.lle 35 – 226 – 250 – 251 - 322- 622 e 623 del foglio 12. L'intera superficie è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente PdF come E 1 – Zona agricola, ubicata lungo la via provinciale Castro-S. Cesarea Terme e la strada comunale Capriglia che consente l'accesso al lotto di intervento;

- a sud è presente la struttura agrituristica "Le More";
- a est è presente la struttura agrituristica "Montenachiro",
- a ovest confina con fabbricati sparsi di varia natura e destinazione.

Trattasi quindi di zona inserita in un contesto antropizzato, comunque urbanisticamente e ambientalmente utilizzato.

Il progetto in esame prevede:

- il recupero e l'ampliamento dell'immobile esistente da destinare alla degustazione dei prodotti tipici;
- la realizzazione di un immobile da destinare all'ospitalità con n. 4 piccoli alloggi;
- realizzazione di un immobile da destinare a punto di controllo, dalla superficie coperta di mq. 19.00;
- costruzione di un blocco per i servizi per i campeggiatori con superficie coperta di mq. 90.
- realizzazione di n° 22 posti per caravan e n° 6 per tende, con pavimentazione semipermeabile con impiego di autobloccanti in c.v. e/o "pavimento erboso" ed in parte con superficie interamente permeabile in battuto.
- aree destinate a verde pubblico e/o pertinenziali con piantumazione di alberature e siepi con essenze vegetali autoctone.
- aree destinate a viabilità e parcheggi ad uso pubblico con pavimentazione permeabile in battuto di terreno vegetale;
- impianto di approvvigionamento idrico con allaccio alla rete idrica esistente;
- impianto fognario mediante allaccio alla rete pubblica limitrofa all'area interessata;
- impianto di illuminazione esterna con fornitura dalla rete esistente in zona;

Il tutto per una capienza totale di 124 ospiti. La superficie coperta è pari a mq. 438,19 mentre il volume è pari a mc. 1478,72.

Si ritengono possibili impatti sull'ambiente (sia positivi, sia negativi), derivanti dall'attuazione della variante urbanistica in oggetto. L'apertura del cantiere è sicuramente l'intervento a più forte impatto sull'ecosistema e sul paesaggio, indipendentemente dalla natura e dalla consistenza dell'opera che deve essere eseguita. Tali operazioni determinano degli effetti sull'ambiente che riguardano, nel caso in esame: piccoli sbancamenti, asportazione di terreno vegetale e tufaceo, consumi idrici ed energetici, produzione di ingombri e volumi fuori terra, recinzioni, emissioni di polveri e gas inquinanti, emissioni acustiche ecc. I comparti maggiormente coinvolti in fase di cantiere sono Aria, Suolo, Acque superficiali e sotterranee, Flora e Fauna per i quali i fattori di impatto sono, sia reversibili e sia irreversibili e nella maggior parte dei casi comunque mitigabili.

Per la fase di esercizio (utilizzazione) i fattori d'impatto saranno meno consistenti e numerosi rispetto alla fase di cantiere e saranno dovuti principalmente alle emissioni in atmosfera dovute al movimento di auto e caravan, anche se a passo lento.

Dall'analisi degli impatti emerge come questi siano più accentuati nella fase di cantiere rispetto alla fase di esercizio.

In particolare, gli impatti individuati nella fase di cantiere sono tutti negativi ma comunque prevalentemente di bassa durata.

Sono inoltre tutti di bassa entità e prevalentemente occasionali e reversibili, di conseguenza, tali impatti cesseranno di esistere con la fine delle lavorazioni, ovvero alla conclusione della fase di cantiere.

Sono comunque previste delle forme di mitigazione degli impatti in fase di cantiere per ridurre l'effetto.

Gli unici impatti "Irreversibili" riguardano il comparto:

- Suolo: impatto dovuto all'asportazione e parziale impermeabilizzazione di suolo;
- Acque superficiali e Sotterranee: impatto dovuto alla sottrazione di superfici permeabili.

Nella fase di esercizio invece gli impatti sono di bassa durata e prevalentemente non permanenti data la modesta presenza di frequentatori che stazioneranno per pochi mesi all'anno, il che comporterà una minima "locale diminuzione di ricarica della falda".

Nella fase di esercizio si registra anche un impatto positivo sulla salute umana riguardante: "una maggiore consistenza delle alberature che verranno impiantate su un'area attualmente priva di essenze arboree.

La modesta impermeabilizzazione di suolo, risulta, tuttavia, essere molto inferiore rispetto a quella che verrà mantenuta libera o pavimentata con materiale assorbente.

Le opere di mitigazione saranno sufficienti a superare, comunque, ogni problematica in merito all'utilizzo del suolo diverso da quello agricolo.

Essendo, quindi, l'intervento una forma alternativa al turismo tradizionale, i benefici potranno essere estesi all'intera comunità e non solo a singoli individui.

Alla luce dell'analisi presentata e della riportata documentazione grafica sotto riportata, si reputa che gli impatti non siano tali da pregiudicare la realizzazione dell'intervento.

**Omissis.....**

**RITENUTO** l'intervento meritevole di realizzazione, tenuto conto anche della comparazione tra l'interesse pubblico ad un equilibrato ed ordinato uso del territorio e l'interesse degli istanti, considerato che la variante urbanistica che si determina con il presente procedimento non inficia la pianificazione territoriale generale;

**VALUTATO**, pertanto, di dover concludere il procedimento di variante urbanistica S.U.A.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, legittimamente attivato;

**Omissis.....**

**RITENUTO** che il procedimento urbanistico possa considerarsi concluso e che si possa procedere all'approvazione della variante urbanistica puntuale, come sopra dettagliata, non essendo pervenute osservazioni;

**Omissis.....**

**VISTI:**

- il Decreto Legislativo n. 267/2000 e ss.mm.ii., avente ad oggetto: "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";
- gli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss. mm. e ii.;
- la Legge Urbanistica Nazionale n. 115/1942 e ss. mm. ii.
- la Legge Urbanistica Regionale n. 56/1980 e ss. mm. ii.;

- il D.P.R. n 160/2010 con particolare riferimento all'art. 8;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del 22 novembre 2011 n. 2581, riguardante gli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive";

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge con voto palese e per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti, come accertato e proclamato dal Presidente;

## **DELIBERA**

**di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

**di prendere atto, fare proprie e approvare**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, le determinazioni definitive assunte dalla conferenza di servizi, nonché i pareri espressi dagli Enti intervenuti e richiamati nel verbale della seduta conclusiva del 29 giugno 2018, relativamente alla realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta, campeggio, ubicata in Ortelle alla via comunale "Capriglia" – località "Vignanova", ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

**di approvare** la variante urbanistica proposta dai Sig.ri Galati Antonio e Galati Andrea, relativa alla Realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta, campeggio, ubicata, in Ortelle alla via comunale "Capriglia" – località "Vignanova", 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, il tutto meglio specificato in narrativa e secondo quanto riportato nei seguenti elaborati agli atti dell'Ufficio tecnico comunale:

- Relazione Tecnica;
- Aerofotogrammetria, stralcio del catastale, stato di fatto, progetto;
- Strutture edilizie (esistenti e di progetto) locale ristoro, alloggi, servizi igienici comuni, guardiana;
- Relazione tecnica in base al D.M. 236/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Particolare costruttivo bagno disabili;
- Verifica standards urbanistici;
- Cartografia degli A.T.D.;
- Assetto vegetazionale (esistente e ipotesi progettuale);
- Stralcio ortofoto (esistente e ipotesi progettuale);
- Stralcio del P.A.I.;
- Stralcio planimetrico (esistente e di progetto)–Idrologia superficiale (limite area annessa)–quote altimetriche;
- Relazione di compatibilità con il P.P.T.R., cartografia delle strutture;
- Verifica di compatibilità con il P.P.T.R. approvato;
- Relazione tecnica in conformità della L.R. n.11/1999;
- Relazione tecnica acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche;
- Relazione tecnica progetto impianto elettrico;
- Elaborato impianto forza motrice;
- Elaborato impianto di illuminazione;
- Elaborato impianto di terra;
- Elaborato quadri e sottoquadri elettrici;
- Relazione tecnica impianto idrico sanitario;
- Elaborato impianto idrico sanitario;
- Elaborato centrale idrica;
- Elaborato impianto fotovoltaico;
- Relazione tecnica impianto fotovoltaico;
- Relazione tecnica impianto termotecnico;

- Elaborato centrale termotecnica;
- Elaborato impianto termotecnico;

**di prendere atto** che in merito alla localizzazione ed ai contenuti urbanistici, l'area oggetto di intervento ricade nell'agro di Ortelle, frazione di Vignacastrisi, a circa Km 1,100 ad est del centro abitato, interessa un lotto esteso di mq. 18.789,00 comprendente le p.lle 35 – 226 – 250 – 251 - 322- 622 e 623 del foglio 12, il tutto per una capienza totale di 124 ospiti.

**di dare atto** che l'intervento in oggetto viene ritenuto di pubblico interesse e meritevole di realizzazione, tenuto conto anche della comparazione tra l'interesse pubblico ad un equilibrato ed ordinato uso del territorio e l'interesse degli istanti, considerato che la variante urbanistica che si determina con il presente procedimento non inficia la pianificazione territoriale generale

**di dare atto** che con avviso del 13.11.2018, pubblicato all'albo pretorio on-line di questo Ente, sulla home page del sito istituzionale, oltre che affisso sul territorio comunale, è stato reso noto che il 29.6.18 si è conclusa con esito favorevole la conferenza dei servizi relativa al progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta, campeggio, ubicata in Ortelle alla via comunale "Capriglia" – località "Vignanova", ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, e che contro il predetto avviso nessuno ha richiesto di prendere visione degli atti depositati, nè presentato osservazioni, proposte e/o opposizioni;

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

Area interessata	Mq 18.789,00	
	da P.d.F	di Progetto
I.F.F.	0,03 + 0,05	0,78
R.C	1,5%	2,33%
Superficie coperta	mq. 281,183	mq. 438,19
Volume occupato	Mc 1.503,12	mc. 1.478,72
Altezza max	8,00 ml	5,10 ml

**di stabilire** che per quanto riguarda i presupposti giuridici ricorrenti per la variante in questione si fa riferimento alla fattispecie prevista al punto 3 degli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D:P:R: 160/2010, approvati con delibera G.R. n. 2581 del 22.11.2011 che precisa il significato dell'espressione aree " insufficienti rispetto al progetto presentato", chiarendo che la predetta espressione si riferisce al caso in cui non sia possibile per una impresa insediarsi in un determinato comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva, o perché queste non consentono quel determinato tipo di

insediamento a causa della insufficiente dimensione, o comunque per la presenza di parametri, limitazioni e indici che producono un effetto impeditivo di carattere equivalente;

**di stabilire**, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2581/2011, quanto segue a pena di decadenza della variante urbanistica di cui al presente atto:

- è vietata la modifica del tipo di attività progettata dalla ditta interessata;
- le opere di cui al progetto approvato in variante agli strumenti urbanistici obbligatoriamente dovranno avere inizio entro il termine massimo di 12 mesi dal rilascio del provvedimento unico autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salva proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del D.P.R. n. 380/2001;
- in caso di mancata realizzazione dell'insediamento nei termini di efficacia temporale del provvedimento autorizzativo unico, definiti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, nonché di mancata messa in funzione entro i termini stabiliti dai provvedimenti comunali o di realizzazione di insediamento diverso rispetto al progetto presentato, l'area interessata dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- in caso di cessazione, vendita o simile dell'attività o di fallimento della ditta, l'immobile interessato dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**di disporre**, inoltre, che nel caso di cessazione dell'attività la ditta interessata dovrà darne comunicazione al Comune per i provvedimenti consequenziali;

**di dare atto** che la presente variante entrerà in vigore con la pubblicazione all'Albo on-line dell'avviso di deposito della medesima variante approvata e col contemporaneo deposito nella Segreteria Comunale della presente delibera e di tutti gli atti relativi alla variante ed al progetto;

**di stabilire** che per la durata minima di anni 5 dalla data del rilascio dell'agibilità non saranno alienate o frazionate le aree interessate dal progetto;

**di autorizzare** la eventuale monetizzazione delle aree a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 5, comma 2, con il consequenziale pagamento dell'importo da versare a titolo di monetizzazione, da determinarsi da parte del Responsabile dell'area 4 - Urbanistica e gestione del territorio del Comune e da vincolare alla realizzazione di aree a standard anche in altre zone del territorio comunale nelle quali tali dotazioni risultano particolarmente carenti;

**di approvare** l'allegato schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i proprietari istanti ed il Comune di Ortelle;

**di autorizzare** il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ortelle a sottoscrivere la convenzione urbanistica secondo i contenuti di cui allo schema allegato;

**di disporre** la pubblicazione del presente atto, anche per estratto, a cure e spese dei sigg. Galati Antonio e Andrea sul bollettino ufficiale della Regione Puglia, secondo quanto previsto dall'allegato alla delibera della Giunta Regionale n. 2581/2011;

In prosieguo, stante l'urgenza di provvedere e su proposta del Presidente

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge con voto palese e per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti, come accertato e proclamato dal Presidente;

**DELIBERA**

**di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

**Francesco Massimiliano Rausa**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**Alessandro Greco**