COMUNE DI SPECCHIA

Deliberazione C.C. 7 maggio 2024, n. 5

Approvazione Variante Allo Strumento Urbanistico per la realizzazione del progetto inerente la "Ristrutturazione, completamento e ampliamento di una struttura turistico-alberghiera". - Richiesta attivazione procedura di cui all'art. 8 - DPR 160/2010, Intervento comportante Variante Urbanistica al vigente P.U.G.. Ditta proponente: G.M. MARTINUCCI S.R.L. di Giorgio MARTINUCCI. Sede in Specchia (LE) in via Salvatore Moro n°06/B.

L'anno duemilaventiquattro il giorno sette del mese di maggio alle ore 18:30, nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Specchia. Convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica risultano:

<i>Remigi Anna Laura</i>	<i>P</i>	<i>Branca Rocco</i>	<i>P</i>
<i>Giannuzzi Michele</i>	<i>P</i>	<i>Coluccia Riccardo</i>	<i>A</i>
<i>Scupola Adolfo Pasquale</i>	<i>P</i>	<i>Biasco Francesco</i>	<i>P</i>
<i>Scarcia Vincenzo</i>	<i>P</i>	<i>Benedicenti Serena</i>	<i>P</i>
<i>Giangreco Emanuele</i>	<i>P</i>	<i>De Vincenti Fernando</i>	<i>P</i>
<i>Placi' Nicolina</i>	<i>P</i>	<i>Filippo Nadia</i>	<i>P</i>
<i>Ricchiuto Federica Francesca</i>	<i>P</i>		

Presenti n.12 Assenti n.1

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Pierpaolo Tripaldi.

Ricchiuto Federica Francesca, 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:

Parere di regolarità tecnica: Ai sensi del disposto dell'art. 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/200, per quanto concernela regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio

FORTE Gianluca

Specchia, li 03-05-2024

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il D. Lgs.vo n°127 del 30 giugno 2016 recante "Norme per il riordino della disciplina generale della conferenza dei servizi", con particolare riferimento all'art.1 "Modifiche alla disciplina generale della conferenza dei servizi";

Richiamato il D.P.R. 7 luglio 2010 n°160 recante il Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive;

Richiamata la D.G.R. n°2581 del 22.11.2011 con la quale la Regione Puglia ha approvato gli "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";

Richiamati gli artt. da 14 a 14-quinquies della L. 7 agosto 1990 n°241 recante "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Richiamato il D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 recante il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali;

Premesso che l'art.8 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n°160, prevede che nei

Comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al Responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi di cui agli articoli 14 a 14 – quinquies della Legge 7 agosto 1990, n°241, e alle altre normative di settore;

Vista l'istanza di avvio del procedimento, pervenuta presso questo Ente in data 26.01.2021 al Prot. n°718, presentata ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010, dal signor Giorgio MARTINUCCI in qualità di Legale Rappresentante della Società "G.M. MARTINUCCI S.R.L." di Giorgio MARTINUCCI, con Sede in Specchia (LE), in via Salvatore MORO n°06/B. (soggetto istante), e finalizzata alla "Ristrutturazione, completamento e ampliamento di una struttura turistico-alberghiera", ricadente nel territorio comunale ed ubicata in strada comunale Serra dei Peccatori s.n.c. catastalmente individuata al Foglio n°18 con Particella n°212 e n°214, mediante Progetto comportante variante al P.U.G. vigente;

Visti gli elaborati allegati all'istanza a firma dei tecnici Arch. Salvatore BAGLIVO, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C della Provincia di Lecce e dall'Ing. Andrea STENDARDO, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce, inerenti il progetto di "Ristrutturazione, completamento e ampliamento di una struttura turistico-alberghiera", che di seguito si dettagliano e conservati agli atti dell'Ufficio:

ELABORATI ARCHITETTONICI

- 001 Tav.A - Relazione tecnica progettuale
- 002 Tav. B - Documentazione fotografica
- 003 Tav. 01 - Inquadramento territoriale
- 004 Tav.01.1 - Individuazione grafica di superficie volumi
- 005 Tav. 02 - Planimetrie generali Stato di fatto e Progetto
- 006 Tav. 03.1 - Stato di fatto - Pianta P Interrato
- 007 Tav. 03.2 - Stato di fatto - Pianta P Terra
- 008 Tav. 03.3 - Stato di fatto - Pianta P Primo
- 009 Tav. 03.4-Statodifatto-Pianta P Secondo
- 010 Tav. 03.5-Statodifatto-Pianta P Coperture
- 011 Tav. 04.1 - Progetto - Pianta P Interrato
- 012 Tav. 04.2 - Progetto - Pianta P Terra
- 013 Tav. 04.3 - Progetto - Pianta P Primo
- 014 Tav. 04.4 - Progetto - Pianta P Secondo
- 015 Tav. 04.5 - Progetto- Pianta P Coperture
- 016 Tav. 05.1 - Sezione AA Stato di fatto e Progetto
- 017 Tav. 05.2 - Sezione BB Stato di fatto e Progetto
- 018 Tav. 05.3 - Sezione CC Stato di fatto e Progetto
- 019 Tav. 05.4 - Sezione DD Stato di fatto e Progetto
- 020 Tav. 05.5 - Sezione EE Stato di fatto e Progetto
- 021 Tav. 05.6 - Sezione FF Progetto
- 022 Tav. 06.1 - Prospetto Nord Est Stato di fatto e Progetto
- 023 Tav. 06.2 - Prospetto Est Stato di fatto e Progetto
- 024 Tav. 06.3 - Prospetto Sud Stato di fatto e Progetto
- 025 Tav. 06.4 - Prospetto Ovest Stato di fatto e Progetto
- 026 Tav. 06.5 - Prospetto Nord Stato di fatto e Progetto
- 027 Tav. 07.1 - Viste prospettiche
- 028 Tav. 07.2 - Viste prospettiche
- 029 Tav. 07.3 – Rendering
- 030 Tav. 08 – Piscina
- 031 Tav.09.1 - Piano Interrato Layout

- 032 Tav. 09.2 - Piano Terra Layout
- 033 Tav. 09.3 - Piano Primo Layout
- 034 Tav. 09.4 - PianoSecondoLayout

ELABORATI IMPIANTISTICI

- 035 Tav. C - Relazione Impianti tecnologici
- 036 Tav. 10.1 - Imp Climatizzazione e ACS
- 037 Tav. 10.2 - Imp Climatizzazione e ACS
- 038 Tav. 10.3 - Imp Climatizzazione e ACS
- 039 Tav. 10.4 - Imp Climatizzazione e ACS
- 040 Tav. 10.5 - Imp Climatizzazione e ACS
- 041 Tav. 11.1 - Imp Idrico Sanitario
- 042 Tav. 11.2 - Imp Idrico Sanitario
- 043 Tav. 11.3 - Imp Idrico Sanitario
- 044 Tav. 11.4 - Imp Idrico Sanitario
- 045 Tav. 12.1 - Impianto Elettrico
- 046 Tav.12.2 - Impianto Elettrico
- 047 Tav.12.3 - Impianto Elettrico
- 048 Tav. 12.4 - Impianto Elettrico
- 049 Tav. 13.1 - Imp Prevenzione incendi
- 050 Tav. 13.2 - Imp Prevenzione incendi
- 051 Tav. 13.3 - Imp Prevenzione incendi
- 052 Tav. 13.4 - Imp Prevenzione incendi

ELABORATI GEOLOGICI

Relazione Geologica
Relazione sulla Modellazione Sismica
Dichiarazione Nulla Osta Vincolo Idrogeologico
Studio Geo-idrogeologico

Richiamata la nota del 29.06.2023 avente Protocollo n°1836 con il quale il responsabile SUAP, ha indetto, per gli effetti di cui all'art. 8 del D.P.R. n°160/2010 ai sensi dell'art.14bis della L .n° 241/1990, come modificato dal D. Lgs. n°127/2016, la Conferenza di Servizi Decisoria e Asincrona, con procedura semplificata, relativa alla proposta progettuale in variante allo strumento urbanistico generale ed i relativi elaborati progettuali, a cui si invitavano:

- Regione Puglia - Assessorato Pianificazione Territoriale Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche Abitative - Sezione Urbanistica PO Lecce;
- Provincia di Lecce Sportello Unico per le Attività Produttive Lecce;
- Provincia di Lecce Settore Ambiente;
- Comando Prov. le Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Lecce;
- A.S.L. Lecce Area Sud – Maglie- Dipartimento di Prevenzione Maglie (LE);
- ARPA Puglia Dipartimento Provinciale di Lecce Lecce;
- Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Specchia (LE);
- Ditta Richiedente;
- Progettisti.

Vista la nota di ARPA Puglia, Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente pervenuta presso questo Ente in data 13.07.2023 al Prot. n°7011;

Visto il Parere Favorevole rilasciato dalla Regione Puglia – Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità

Urbana – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, avente Prot. r_puglia/AOO_079-08/08/2023/10369, pervenuto presso questo Ente in data 10.08.2023 Prot. n°8003, alla variante puntuale al Piano Urbanistico Generale vigente proposta, sia subordinato all'accoglimento delle seguenti prescrizioni:

- il progetto in variante attiene esclusivamente alla ristrutturazione, completamento e ampliamento di una struttura turistico-alberghiera nei termini e parametri previsti dalla proposta progettuale presentata, non comportando cambio di destinazione d'uso delle aree interessate, presupposto da riportare nella deliberazione di Consiglio Comunale;
- la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale deve prevedere un tempo congruo non inferiore ai cinque anni per la non frazionabilità e la non alienabilità dell'intero complesso produttivo oggetto della presente conferenza dei servizi;
- la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale deve prevedere 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 i termini stabiliti. Come esplicitato nell'Atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 di cui alla DGR n. 1631/2022, la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico/edilizia di un'area.

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n°21 del 26.01.2024 rilasciata dalla Commissione Locale per il Paesaggio della Unione dei Comuni "Terradi Leuca", pervenuta presso questo Ente in data 30.01.2024 al Prot. n°1115, con le seguenti prescrizioni:

- Per la realizzazione dei camminamenti, dell'aia e dell'area solarium, vengano utilizzate esclusivamente pietra naturale locale posata a giunto aperto ed inerbato;
- Gli infissi esterni dovranno essere in legno;
- L'area a verde, interessata dalla piantumazione delle essenze caratteristiche e di alberature autoctone, venga effettuata con specie non suscettive da infezione da Xylella Fastidiosa;

Visto il Nulla Osta inerente il Vincolo Idrogeologico rilasciato dalla Regione Puglia – Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed Ambientale – Sezione Coordinamento Servizi Territoriali – Servizio territoriale di Lecce, avente Prot. AOO_180_PROT/14/11/2023 - 0066000, pervenuto presso questo Ente in data 16.02.2024 Prot. n°1943, al Progetto presentato riportante le seguenti annotazioni:

- Per i successivi adempimenti di competenza Comunale si ricorda e si fa presente che a monte del rilascio del permesso a costruire deve essere verificata l'origine della fonte idrica nel caso venga fornita da un Ente, perché l'acqua deve essere dedicata, ossia legittimata all'uso per la piscina e quindi l'Ente fornitore o dante concessione deve consentire l'uso specifico nel contratto di fornitura. Si ricorda inoltre che non possono essere utilizzate acque emunte dal sottosuolo, dato che le concessioni regionali non destinano la risorsa idrica a tale scopo in nessun caso. Circa la modalità di smaltimento del rifiuto speciale a fine ciclo si prega di verificare se la soluzione presentata è a norma.
- Si suggerisce inoltre di percorrere soluzioni tecniche più recenti ed ecologiche, al fine di evitare lo spreco delle acque pubbliche importate da altre regioni, nell'attuale contesto di riscaldamento climatico e di sempre minori disponibilità idriche, utilizzando le acque di pioggia recuperate dalle superfici impermeabili circostanti e opportunamente depurate, per l'impiego in piscine o preferibilmente bio-piscine a depurazione vegetale.

Evidenziato, come lo spirito di innovazione legislativa di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, sia quello di favorire lo sviluppo degli investimenti degli impianti produttivi;

Visto che, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, la determinazione della Conferenza dei Servizi dello Sportello Unico per le Attività produttive costituisce proposta di variante Urbanistica adottata, sulla quale il Consiglio Comunale è tenuto a pronunciarsi definitivamente;

Valutato, pertanto, 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;

Rammentato che se è pur vero, come pacificamente acclarato in giurisprudenza, che la pronuncia intermedia della Conferenza di Servizi non esprime efficacia vincolante per il Consiglio Comunale, che nell'ambito delle competenze assegnate dall'art. 42 c.2 lett. B) del D.Lgs. 267/00 si occupa di. "programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie"(Se così non fosse, il Consiglio Comunale vedrebbe svilito il suo ruolo ad organo "ratificatore" di una decisione presa da altri, in dispregio peraltro al principio fondamentale di distinzione delle competenze all'interno della P.A. fra organi titolari del potere di gestione (dirigenti) e organi titolari del poter di indirizzo politico (Sindaco, Giunta e Consiglio Comunale), è altrettanto vero che l'eventuale bocciatura del progetto da parte del Consiglio Comunale, a valle di una defatigante e complessa vicenda amministrativa quale appunto la variante ex art.8 del DPR 160/10, deve essere fondata rigorosamente su una motivazione inconfutabile, oggettiva, puntuale e non apodittica o generica;

Rammentato, altresì, che la Variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica-edilizia di un'area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva, e, deve produrre soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto, tanto che la cessazione dell'attività o la mancata realizzazione del medesimo progetto per qualsiasi motivo, dovrà comportare la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente;

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

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ess.mm.ii.;

Visti gli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990 n.241;

Vista la Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n°20 del 27 luglio 2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto: "Norme generali di governo e uso del territorio";

Visto il D.P.R.n°380/2001 –"Testo Unico dell'Edilizia";

Visto l'art. 8 del D.P.R. n°160/2010 e ss.mm.ii. avente ad oggetto: "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive";

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale 21 novembre 2022, n. 1631, avente ad oggetto: "Linee Guida 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 parere di regolarità tecnica, sottoscritto dal Responsabile del Settore III Tecnico, a norma dell'art. 49, comma 1, del "T.U.EE.LL.", approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., giusto Decreto Sindacale n. 13 del 30/10/2023, in quanto il Responsabile del IV Settore risulta essere incompatibile;

Visto il parere di regolarità contabile, per via delle potenziali ripercussioni che la monetizzazione delle urbanizzazioni può comportare sul patrimonio dell'Ente, ex art. 49 del "T.U.EE.LL.", approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Convotazione Favorevole 12 Contrari 0 Astenuti 0 resa nei modi di legge, esito proclamato dal Presidente.

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa e che qui s'intendono tutte riportate per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;

1) Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010, tutte le determinazioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi, e comunque dall'attuazione del procedimento burocratico – amministrativo, che nel presente Atto si intendono integralmente riportate per costituirne parte integrante e sostanziale, indetta per l'esame della richiesta avanzata dal signor Giorgio MARTINUCCI in qualità di Legale Rappresentante della Società "G.M. MARTINUCCI S.R.L." di Giorgio MARTINUCCI, con Sede in Specchia (LE), in via Salvatore MORO n°06/B. (soggetto istante), e finalizzata alla "Ristrutturazione, completamento e ampliamento di una struttura turistico-alberghiera", ricadente nel territorio comunale ed ubicata in strada comunale Serra dei Peccatori s.n.c. catastalmente individuata al Foglio n°18 con Particella n°212 e n°214, mediante Progetto comportante variante al P.U.G. vigente;

2) Di approvare, pertanto, definitivamente la Variante allo strumento urbanistico vigente (P.U.G.), così come dettagliati in premessa e conservati agli atti dell'Ufficio, limitatamente al progetto presentato, facendo proprie tutte le prescrizioni e condizioni contenute e richiamate nei pareri espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento predetto che nel presente Atto si intendono integralmente riportate per costituirne parte integrante e sostanziale;

3) Di dare atto che per la realizzazione del progetto l'istante corrisponderà al Comune gli oneri concessori previsti dalle norme vigenti in materia prima del rilascio dei relativi permessi.

4) Di autorizzare, in caso di impossibilità al reperimento delle aree o di motivato provvedimento del SUAP e/o del SUE, la monetizzazione delle aree a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 5 comma 2, mediante pagamento dell'importo da versare a titolo di monetizzazione, a determinarsi da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune e da vincolare per le urbanizzazioni;

5) 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 Autorizzativo e dovranno essere concluse entro cinque anni dall'inizio dei lavori, salvo espressa e motivata proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del D.P.R. n°380/2001 ess.mm.ii.;
- in caso di mancata realizzazione dell'insediamento nei termini di efficacia temporale del permesso di costruire, definiti dall'art. 15 del D.P.R. 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 stabilito 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 stabilito dalla normativa vigente;

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

7) 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 e al progetto;

- la Delibera Consiliare di approvazione della variante sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia con relative ed eventuali spese a carico della ditta richiedente;
- la presente variante è soggetta al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii.;

- 8) Di demandare** al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive i necessari adempimenti consequenziali;
- 9) Di stabilire, altresì,** che tutte le spese di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, ricadano integralmente in capo alla ditta proponente per l'intervento costruttivo in variante al P.U.G., onde consentire al Responsabile del S.U.A.P. l'adempimento di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni;
- 10) Di trasmettere copia** della presente determinazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato all'iter burocratico - amministrativo e/o contribuito allo svolgimento della Conferenza di Servizi;
- 11) Di dare atto** che sarà dato corso agli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità previsti dal D. Lgs. n°33/2013 mediante la pubblicazione della presente deliberazione ed allegati sul sito istituzionale del Comune;
- 12) Di dichiarare** il presente provvedimento, con votazione separata ed unanime, immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del TUEL.

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Ricchiuto Federica Francesca

Il Segretario Comunale
Tripaldi Pierpaolo