

COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE

Deliberazione C.C. 2 aprile 2025, n. 11

Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata relativo al Comparto CU11 individuato sul Piano Urbanistico Generale vigente con destinazione attrezzature sanitarie. Applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga, presentato dalla Società 'Sintel s.r.l.' - ADOZIONE.

L'anno 2025, il giorno 2 del mese aprile alle ore 14:13, nella sala adunanze del Comune si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge.

All'inizio del dibattito sulla proposta di deliberazione in oggetto risultano presenti i Sigg. Consiglieri:

1	Giuseppe DISTANTE	P	A	8	Luigi TOTARO	P	A
2	Giulio GRECO	Sì		9	Viviana ZIZZA	Sì	
3	Anna LUPERTO		Sì	10	Fernando COPPOLA		Sì
4	Massimiliano Luca MANNO	Sì		11	Cesario Giovanni MARZO	Sì	
5	Gianfranco MONTEFUSCO	Sì		12	Antonio GARZYA	Sì	
6	Luigi RENIS		Sì	13	Fabiana DEL CUORE	Sì	
7	Elisa RIZZELLO	Sì					

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza Viviana Zizza.

Assiste SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Maria Daniela FINA

PARERI AI SENSI DEL T.U.E.L. APPROVATO CON D.LGS. N° 267/2000

Visto: Si esprime parere Favorevole ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n.267/2000 - in ordine alla regolarità tecnica.

Data 28/03/2025 IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Luca VALENTE

Visto: Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n.267/2000 - in ordine alla regolarità contabile.

Data 28/03/2025 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Arturo ZITANI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con delibera del Commissario ad Acta n.5 del 14/06/2019 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore in data 05/07/2019;
- con delibera del C.C. n.34 del 04/11/2019 sono stati approvati, ai sensi dell'art.3 - comma 1 - della L.R. n.03/09 ed ai sensi dell'art.2 - comma 5 - della L.R. n.11/17 il nuovo "Regolamento Edilizio" e le nuove "Norme Tecniche di Attuazione" del P.U.G. che sostituiscono le corrispondenti tavole nn. 8.1 e 7.1 elencate nella suddetta delibera Commissariale n.05/2019;
- il suddetto Piano Urbanistico Generale ha individuato, perimetrandolo nella tavola 6.0b.1, il Contesto CU11 "Attrezzature socio-sanitarie" di nuovo insediamento, normato dagli artt. 60 (PUG/S) e 104 (PUG/P) delle NTA, da attuare tramite PUE/T di iniziativa pubblica e/o privata;
- con istanza acclarata al prot. con nn. 14454-14455-14456 del 02/12/2024, la Società SINTEL S.r.l., con

sede in Lecce alla via Leuca n.133 (cod. fiscale e partita iva 01146860752), ha trasmesso a questa Amministrazione Comunale progetto di apposito Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata riguardante il suddetto contesto CU11 previsto dal P.U.G. Vigente e istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001;

- il Piano Urbanistico Esecutivo presentato prevede la realizzazione di due strutture sanitarie ad alta efficienza tecnologica, una di iniziativa privata ed una di iniziativa pubblica:
 - U.M.I. 1: da destinare a Casa di Cura privata per acuti per 90 Posti Letto con ambulatori, uffici e locali accessori e un edificio staccato destinato ad ospitare centrali tecnologiche per gas medicali, centrali idroniche e aerauliche, gruppi elettrogeni e di continuità, centrali antincendio ecc.;
 - U.M.I. 2: da cedere al Comune per esigenze perequative del PUG;

DATO ATTO:

- che alla Società "Sintel s.r.l." (c.f. e p.iva 01146860752) iscritta al registro delle Imprese di Lecce al n. REA LE- 125334 con sede in Lecce (LE) alla via Leuca n. 133, a seguito di scissione di ramo d'azienda di "Villa Bianca s.r.l." per atto pubblico rogato dal Notaio Dott. Gigino Rollo e registrato in Lecce il 11/05/2022 al n. 11.224/1T, sono stati assegnati i suoli su cui ricade il Comparto di intervento unitario CU11 del PUG e che, pertanto, la medesima società ha la piena disponibilità degli stessi;
- che dalle copie degli atti di proprietà, prodotte in allegato all'istanza prot. nn. 14454-14455-14456 del 02/12/2024 e dalle visure catastali in atti risulta che la Società SINTEL S.r.l è proprietaria dell'intera superficie nominale, pari a mq.19.834,71, perimetrata nel contesto CU11 e delle aree esterne alla perimetrazione del comparto CU11 in cui è prevista l'intersezione a raso di cui al parere favorevole espresso dal Servizio Viabilità ed Espropri della Provincia di Lecce con nota prot. n.27156 del 28/06/2021 distinta in Catasto al:
 - Foglio n.2 – Particella n.238 di superficie catastale mq. 107,00;
 - Foglio n.2 – Particella n.239 di superficie catastale mq. 99,00;
 - Foglio n.2 – Particella n.358 di superficie catastale mq. 4.553,00;
 - Foglio n.2 – Particella n. 56 di superficie catastale mq. 4.007,00;
 - Foglio n.2 – Particella n. 57 di superficie catastale mq. 3.792,00;
 - Foglio n.2 – Particella n. 90 di superficie catastale mq. 6.286,00;
 - Foglio n.2 – Particella n.499 di superficie catastale mq. 419,00;
 - Foglio n.2 – Particella n.501 di superficie catastale mq. 1.122,00;
 - Foglio n.2 – Particella n.503 di superficie catastale mq. 683,00;
- che il progetto trasmesso dalla ditta proponente è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Cesario di Lecce:

Prot. n. 14454/2024:

- PC Modello art. 96 P.P.T.R.
- Richiesta Sindaco
- TAV 0 amb – Studio Preliminare ambientale
- TAV 0 g – Relazione ambientale
- TAV 0 nta – Norme tecniche di attuazione
- TAV 0 reti e – Reti urbane impianti elettrici fibra
- TAV 0 reti m – Reti urbane impianti meccanici
- TAV 0 ups – Urbanizzazioni primarie e secondarie
- TAV comp. Urb. Reti
- TAV 1 – Inquadramento territoriale 1
- TAV 2 – Inquadramento territoriale 2

- TAV 3 – Rilievo georeferenziato
 - ALL. 1 – Assetto proprietario del piano
- Prot. n. 14455/2024:
- TAV 4 – Documentazione fotografica
 - TAV 5 – Progetto
 - TAV 6 – Viabilità verifiche urbanistiche
 - TAV 7 – Incrocio a raso approvato
 - TAV 8 – Sistema della mobilità
 - TAV 9 – Planivolumetrico
 - TAV 10 – Rete idrica AQP e fogna nera
 - TAV 11 – Rete acque bianche
 - TAV 12 – Rete elettrica, fibra e gas
 - TAV 13 – Rete pubblica illuminazione
- Prot. n. 14456/2024:
- TAV 14 – Morfologie insediative
 - TAV 15 – Identità del sito rapporti con la campagna
 - Relazione idrogeologica
 - Relazione idrologica
- Prot. n. 870 del 20/01/2025, in riscontro alla nota prot. 6643/2025:
- Asseverazione art. 10bis L.R. 20/2009
 - TAV 0 cpa – compatibilità paesaggistica
 - TAV 0 risc – riscontro alle note e osservazioni dell’Ufficio Regionale
 - TAV 5 rev 13/01/2025 – Progetto del PUE adeguato
 - TAV 14 rev 13/01/2025 – Morfologie insediative
 - TAV 15 rev 13/01/2025 – Identità del sito rapporti con la campagna
 - TAV 16 Rilievo georeferenziato contenuti punto 4 verifica di compatibilità
 - TAV 17 Sovrapposizione progetto con ortofoto piano
 - TAV 18 Foto simulazione
- Prot. n. 1038 del 23/01/2025 a completa sostituzione di quella già trasmessa il 20/01/2025:
- Asseverazione sul calcolo del contributo art.10bis LR 20-2009
 - Tav 0cpa compatibilità paesaggistica
 - Tav Orisc riscontro alle note e osservazioni dell’Ufficio Regionale
 - Tav 5 rev 13/01/2025 Progetto del PUE adeguato
 - Tav 14 rev 13/01/2025 Morfologie insediative
 - Tav 15 rev13/01/2025 Identità del sito rapporto con la campagna
 - Tav 16 Rilievo georeferenziato contenuti punto4 verifica di compatibilità
 - Tav 17 Sovrapposizione progetto con Ortofotopiano
 - Tav 18 Fotosimulazione
- Prot. n. 1580 del 05/02/2025 a completa sostituzione di ogni trasmissione precedente:
(Documentazione integrativa richiesta dalla Regione PUGLIA con lettera prot. 6643/2025 del 08/01/2025)
- Asseverazione sul calcolo del contributo di cui all’art. 10bis LR 20-2009
 - Tav. Ocpa relazione di compatibilità paesaggistica
 - Tav Orisc riscontro alle note e osservazioni dell’Ufficio Regionale
 - Tav 5 rev 13/01/2025 Progetto del PUE adeguato
 - Tav 14 rev 27/01/2025 Morfologie insediative
 - Tav 15 rev 13/01/2025 Identità del sito rapporto con la campagna
 - Tav 16 Rilievo georeferenziato con i contenuti di cui al punto 4 della verifica di compatibilità paesaggistica
 - Tav 17 Sovrapposizione del progetto su Ortopiano

- Tav 18 Fotosimulazioni
(Documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale con lettera prot. 1107/2025 del 24/01/2025)
 - Tav 6 rev 27/01/2025 dimensionamento verifiche urbanistiche
 - Tav 14 rev 27/01/2025 morfologie insediative
 - Tav 19 Individuazione parcheggi privati
 - Bozza di convenzione
- Prot. n. 1717 del 07/02/2025:
- Bozza di convenzione rettificata il 6 febbraio 2025
 - Perizia di stima del terreno e delle relative opere, ricadenti fuori dal comparto a confine con la SP 362
 - Calcolo grafo analitico delle porzioni di superfici dei lotti per strade, parcheggi e verde pubblico, ed unità minime di intervento ricadenti sulle diverse particelle catastali che compongono il comparto CU11.
- Prot. n.3334 del 14/03/2025 (Documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale con lettera prot. 3216 del 12/03/2025):
- Tav. 0 NTA rev 13/03/2025
- Prot. n. 3389 del 17/03/2025 a sostituzione di quella trasmessa il 14/03/2025:
- Tav. 0 NTA rev 14/03/2025
- Prot. n. 3471 del 17/03/2025 :
- Tav. 8A Sistema della mobilità conformata al parere della Polizia Locale
- Prot. n. 3500 del 18/03/2025
- Bozza di convenzione rettificata il 18/03/2025

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Servizio Viabilità ed Espropri della Provincia di Lecce con nota prot. n.27156 del 28/06/2021, acclarata al prot. comunale n.8696/2021, relativamente alla soluzione progettuale riguardante l'intersezione a raso prevista con la S.P. 362 dal progetto del PUE, da realizzarsi su area esterna alla perimetrazione del comparto CU11 (esattamente sulle particella 238 e parte della particella 90 per mq 1077,22 del foglio n.2);

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Corpo di Polizia Locale con nota acclarata al prot. generale n. 1749 del 07/02/2025 in merito all'organizzazione della rete stradale interna per il Contesto Urbano CU11 – via Lecce;

ACQUISITO il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR con integrazione delle NTA "art. 4 bis – Varchi Visivi Inedificati" espresso dalla Regione Puglia, Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con atto dirigenziale n. 145/41 del 06/03/2025 trasmesso con nota prot. 119398 del 06/03/2025 acclarata al prot. comunale n. 2942/2025;

VISTA la nota trasmessa dalla Società SINTEL s.r.l. con prot. n. 3389 del 17/03/2025 con le integrazioni delle NTA "art. 4 bis – Varchi Visivi Inedificati" adeguate a quanto richiesto dalla Regione Puglia con nota prot. 119398 del 06/03/2025;

VISTA la Determina n. 1235 del 11/12/2024 con cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha attestato che per il progetto riguardante il Piano Urbanistico Esecutivo relativo al Contesto CU11 Attrezzature Socio Sanitarie di cui trattasi, sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012 ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lettera f) del R.R. 18/2013;

VISTA la nota trasmessa dalla Regione Puglia, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio, Sezione Autorizzazioni Ambientali prot. r_puglia/AOO_089/26/02/2025/104137 acquisita al prot. comunale n. 2583 del 26/02/2025 attestante la sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dalle procedure di VAS e la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013;

VISTO che il PUE presentato, nel rispetto di quanto disciplinato dagli artt.8, 9, 104 e 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale vigente, prevede la cessione gratuita a favore del Comune di San Cesario di Lecce delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie pari al 30% della capacità edificatoria del PUE;

PRESO ATTO:

- della volontà del proponente di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a proprie cure e spese e di cedere le aree di proprietà interessate dagli interventi;
- che occorre sottoscrivere, in ragione di quanto stabilito dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, apposita convenzione che disciplini gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, la quale resta la fonte di regolamento degli interessi reciproci;
- che la bozza di convenzione regolante i rapporti tra il Comune di San Cesario di Lecce e la Società proponente il PUE di che trattasi prodotta in allegato alla nota acclarata al prot. comunale n. 1717 del 07/02/2025, revisionata dall'Ufficio Tecnico Comunale e trasmessa in allegato alla nota prot. n. 1832 del 10/02/2025, da trascrivere dopo la relativa stipula, a cura della suddetta Società, prevede tra l'altro:
 - che la superficie del comparto in oggetto si articola nelle seguenti zone:

A) U.M.I.1 destinate all'edificazione di edifici a destinazione sanitaria e/o assistenziale e comunque per le destinazioni di cui all'art.60 delle NTA del PUG e di quelle del presente PUE della superficie complessiva di mq 8.361,13 per un totale della volumetria realizzabile di 27.760,60 mc. Relativamente a questa U.M.I., come previsto dalle tavole di progetto in osservanza ai criteri per la realizzazione di coni visivi da garantire nel rapporto edificato-campagna di cui alle linee guida del PPTR, il proponente si impegna a non cambiare la destinazione alla strada privata prevista in progetto, rimanendo sempre libera da ostacoli visivi, edifici o manufatti.

B) U.M.I. 2 da cedere al comune per perequazione di superficie 3.581,30 mq. per un totale della volumetria realizzabile mc 11.897,40, che avrà destinazione vincolante, come da progetto, a uffici e ambulatori a servizio delle attività sanitarie.

Catastalmente così ripartita tra le particelle del comparto:

- p.lla 90 per mq 3.051,21;
- p.lla 56 per mq 530,17;

C) zone destinate ad aree stradali della superficie complessiva di circa mq 1.835,25; catastalmente così ripartite tra le particelle del comparto:

- p.lla 239 per mq 32,75;
- p.lla 56 per mq 753,82;
- p.lla 90 per mq 1034,03;
- p.lla 358 per mq 14,65;

D) zone destinate a verde e parcheggi pubblici mq 6056,95 catastalmente così ripartite tra le particelle del comparto:

Superfici per parcheggi pubblici P1 (mq 4.722,25):

- p.lla 56 per mq 2.144,25;
- p.lla 90 per mq 493,02;
- p.lla 358 per mq 410,80;
- p.lla 57 per mq 1.674,18

Superfici per parcheggi pubblici P2 (mq 732,36):

- p.lla 90 per mq 706,51;
- p.lla 358 per mq 25,85

Superficie a verde pubblico V1 (mq 602,70)

- p.lla 239 per mq 65,17;
- p.lla 56 per mq 537,53;

- che la Società "SINTEL S.R.L." si impegna a cedere al Comune tutte le aree interne al comparto (con annesse le realizzande opere) occorrenti per l'urbanizzazione del comparto medesimo e si impegna, in attuazione del progetto,

- a) alla realizzazione a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione;
- b) alla manutenzione (sino alla data di cessione delle medesime);
- c) alla cessione al Comune delle aree con le annesse opere realizzate; il tutto come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

1.1) costruzione della rete stradale relativa al comparto CU11 per mq 1.835,25;

1.2) costruzione degli impianti di acqua potabile;

1.3) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento dell'acqua usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali;

1.4) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e fibra per uso privato;

1.5) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico (interne al comparto);

1.6) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati dalla planimetria in scala 1:300 (TAV 5 e TAV6) del Progetto richiamato in premessa e trasmesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale;

2) Urbanizzazione secondaria: area per la realizzazione di verde attrezzato e parcheggi per mq 6.056,95 (seimilacinquantasei virgola novantacinque).

- che la Società "SINTEL S.R.L." si impegna a cedere, senza corrispettivo, al Comune (o ad altro Ente o Azienda interessati) le opere, gli impianti, i manufatti predetti;

- che la Società "SINTEL S.R.L." si impegna a realizzare l'incrocio a raso con la SP362 previsto in progetto e autorizzato dalla Provincia di Lecce sulle aree fuori comparto indicate, e a cederla all'Amministrazione Comunale come compensazione per l'acquisizione di un'area facente parte delle urbanizzazioni secondarie, di superficie pari a mq 650,36 in posizione confinante con l'U.M.I.1, e adiacente alla zona di accesso alla strada privata prevista in progetto, il tutto così come definito dall'atto di convenzione.

- che a fronte degli obblighi assunti "SINTEL S.R.L." rimane esonerata, ai sensi della normativa vigente, dalla corresponsione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione che verranno direttamente realizzate.

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. c. 1 il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. c. 3 la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- il progetto prevede, al fine di soddisfare i requisiti di qualità ambientale indoor e impiantistiche richieste dal Regolamento Regionale 3/2005 e dalla Normativa Nazionale, la possibilità di realizzare ambienti aventi altezza di interpiano (filo pavimento/filo intradosso solaio) sino a 530 cm circa, di cui 150÷160 cm destinati ad ospitare le reti impiantistiche, in deroga alle previsioni del PUG. Se così non fosse, la realizzazione, rimarrebbe mortificata dall'altezza interna astrattamente prevista dal PUG, che

non consente le realizzazioni richieste dal punto di vista tecnico dal citato Regolamento Regionale. Tutto questo anche ai fini dell'applicazione dell'art.14 del DPR 380/2001 e s. m. i. e alla luce del fatto che si tratta di strutture di rilevante interesse pubblico facenti parte integrante del Servizio Sanitario Nazionale;

- le realizzazioni determinano un surplus di altezza che viene compensato dalla sterilità urbanistica delle relative cubature tecniche destinate appunto alla realizzazione degli impianti, cubatura che non è computata nelle verifiche urbanistiche del calcolo di volumi e altezze, senza penalizzare la progettazione delle parti destinata alla utilizzazione umana, potendo considerare i volumi destinati agli impianti, per ogni piano, come "sterili" appunto, escludendoli cioè dal computo dei volumi urbanistici che determinano la potenzialità edificatoria dei lotti e delle superfici a parcheggio pertinentiali;
- la maggiore cubatura tecnica destinata agli impianti tecnici viene sterilizzata anche dal punto di vista giuridico attraverso una specifica previsione, nell'ambito della convenzione, con la quale la Società si impegna a mantenere quella maggior altezza come contenitore di apparati tecnologici, obbligandosi, in caso di ristrutturazione, ovvero di utilizzo di premialità, a considerare detti spazi come non facenti parte della cubatura utile dell'immobile in senso stretto, salva ovviamente una utilizzazione conforme alla finalità per la quale oggi viene assentita;
- il progetto è pertanto realizzabile unicamente se concesso in deroga all'art. 14 D.P.R. 380/2001, laddove il Consiglio Comunale ne ravvisi il pubblico interesse;

ATTESO CHE:

- la richiesta di deroga attiene esclusivamente il surplus di altezza che sarà compensato dalla sterilità urbanistica delle relative cubature tecniche destinate alla realizzazione degli impianti richieste dal Regolamento Regionale 3/2025 e dalla Normativa Nazionale;
- l'intervento è finalizzato a realizzare strutture di rilevante interesse pubblico facenti parte integrante del Servizio Sanitario Nazionale;

ACCERTATO che il progetto qui richiamato soddisfa le esigenze di pubblico interesse che questa Amministrazione intende perseguire con la realizzazione dell'opera pubblica di che trattasi;

RITENUTO pertanto l'intervento proposto suscettibile di deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie dello strumento urbanistico vigente;

CONSIDERATO ALTRESI CHE:

- la Commissione Consiliare ha esaminato il progetto proposto e la convenzione allegata, valutando anche le previsioni del Piano Urbanistico Generale del Comune di San Cesario di Lecce vigente;
- lo schema di convenzione allegato disciplina gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

VISTO il Piano Urbanistico Generale vigente ed accertato che il PUE proposto non contrasta con alcuna delle sue previsioni;

VISTO il D.M. 1444/1968;

VISTO il D.P.R. 380/2001;

VISTO il combinato disposto dell'art. 16 commi 1, 2 e 2 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016, in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;

VISTO il D.Lgs 36/2023 Nuovo Codice degli Appalti;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

VISTO il D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207 e ss.mm.ii. per la parte oggi in vigore;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

VISTA la legge urbanistica n.6 del 12/02/1979 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale 31/05/1980 n. 56 – Tutela ed uso del Territorio;

VISTA la Legge Regionale 27/07/2001 n. 20 – Norme generali di governo e uso del territorio pubblicata nel B.U. Regione Puglia 24 agosto 2001, n. 128;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n. 932 del 21.05.2019 con la quale la Regione ha attestato la compatibilità del P.U.G. del Comune di San Cesario di Lecce con le disposizioni della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. e ha deliberato l'accertamento di conformità ex art. 100 NTA del PPTR e l'aggiornamento ex art. 2 LR 20/2009;

VISTA la Delibera del Commissario ad acta n.5 del 14/06/2019, pubblicata sul BURP n.74 del 04/07/2019 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale del Comune di San Cesario di Lecce;

VISTA la relazione istruttoria in merito al suddetto Piano Urbanistico Esecutivo a firma del Responsabile del Servizio urbanistica ed edilizia privata prot. n. 1831 del 10/02/2025;

DATO ATTO che il PUE proposto rispetta tutte le normative locali, regionali e nazionali vigenti e che lo stesso non necessita acquisire ulteriori pareri;

RITENUTO di dover quindi dar corso:

- all'approvazione dello schema di convenzione presentato con nota integrativa protocollo n. 3500 in data 18/03/2025 e opportunamente revisionato dall'ufficio tecnico comunale;
- all'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo;
- all'approvazione della deroga allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001;

PRESO ATTO di quanto emerso nel corso della discussione, il cui resoconto è dettagliatamente riportato nel verbale di stenotipia allegato al presente provvedimento;

CON votazione, resa per alzata di mano, che riporta il seguente esito: n. 9 (nove) voti favorevoli - n. 1 (uno) astenuto (Del Cuore),

DELIBERA

DI DARE ATTO CHE le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e, pertanto, si intendono qui integralmente riportate;

DI DICHIARARE l'interesse pubblico all'intervento edilizio proposto che, nello specifico, è rappresentato dalla realizzazione di strutture di rilevante interesse pubblico facenti parte integrante del Servizio Sanitario Locale e delle opere di urbanizzazione descritte e proposte nell'ambito del progetto presentato;

DI ADOTTARE il Piano Urbanistico Esecutivo previsto dal Contesto CU11 "Attrezzature socio-sanitarie" di nuovo insediamento del Piano Urbanistico Generale vigente individuato nella tavola 6 del PUG/S e PUG/T del Comune di San Cesario di Lecce, di cui in premessa, proposto dalla Società SINTEL S.r.l., con sede in Lecce alla via Leuca n.133 (cod. fiscale e partita iva 01146860752), con istanza acclarata al prot. generale con nn. 14454-14455-14456 del 02/12/2024.

DI ASSENTIRE, per le motivazioni di cui in premessa, alla deroga richiesta rispetto alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., dichiarando la sussistenza dell'interesse pubblico del PUE;

DI DARE ATTO che la proposta di PUE e relativo incrocio con la SP362, riguarda le seguenti particelle catastali:

- Foglio n.2 – Particella n.238 di superficie catastale mq. 107,00;
- Foglio n.2 – Particella n.239 di superficie catastale mq. 99,00;
- Foglio n.2 – Particella n.358 di superficie catastale mq. 4.553,00;
- Foglio n.2 – Particella n. 56 di superficie catastale mq. 4.007,00;
- Foglio n.2 – Particella n. 57 di superficie catastale mq. 3.792,00;

- Foglio n.2 – Particella n. 90 di superficie catastale mq. 6.286,00;
- Foglio n.2 – Particella n.499 di superficie catastale mq. 419,00;
- Foglio n.2 – Particella n.501 di superficie catastale mq. 1.122,00;
- Foglio n.2 – Particella n.503 di superficie catastale mq. 683,00;

DI DARE ATTO che il PUE è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Cesario di Lecce e resi disponibili in formato digitale sul sito web istituzionale del Comune di San Cesario di Lecce, nella Sezione Urbanistica:

- Tavola Oups URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE;
- Tavola Oreti RETI URBANE IMPIANTI MECCANICI;
- Tavola Oreti RETI URBANE IMPIANTI ELETTRICI FIBRA;
- Tavola Og RELAZIONE GENERALE;
- Tavola Onta NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUE;
- Tavola Ocomp COMPUTI URBANIZZAZIONI E RETI;
- Tavola Oamb STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE;
- RELAZIONE GEO-IDRO-MORFOLOGICA
- RELAZIONE IDROLOGICA E IDRAULICA
- Tavola Ocpa RELAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
- Tavola Orisc RISCONTRO ALLA NOTA PROT 0006643/2025 REGIONE PUGLIA
- Tavola 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE CATASTALE E PUG;
- Tavola 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE PPTR E PAI
- Tavola 3 - RILIEVO GEOREFERENZIATO;
- Tavola 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Tavola 5 - PROGETTO;
- Tavola 6 - DIMENSIONAMENTO VERIFICHE URBANISTICHE;
- Tavola 7 - VIABILITA' INCROCIO A RASO APPROVATO;
- Tavola 8 - SISTEMA DELLA MOBILITA';
- Tavola 8A - SISTEMA DELLA MOBILITA' CONFORMATO AL PARERE DELLA POLIZIA LOCALE;
- Tavola 9 - PLANO VOLUMETRICO;
- Tavola 10 - RETE IDRICA AQP E FOGNA NERA;

- Tavola 11 - RETE ACQUE BIANCHE;
- Tavola 12 - RETE ELETTRICA, FIBRA E GAS;
- Tavola 13 - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
- Tavola 14 – MORFOLOGIE INSEDIATIVE;
- Tavola 15 - RAPPORTI CON LA CAMPAGNA;
- Tavola 16 - RILIEVO GEOREFERENZIATO E CONTENUTI PUNTO 4 VERIFICA DI COMPATIBILITA’;
- Tavola 17 – SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO SU ORTOFOTO;
- Tavola 18 – FOTOSIMULAZIONI
- Tavola 19 – VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO;
- SUPERFICI LOTTI SU BASE CATASTALE
- PERIZIA DI STIMA INCROCIO
- BOZZA DI CONVENZIONE

DI DARE ATTO che il Piano Urbanistico Esecutivo relativo al Contesto CU11 per come derogato ai sensi dell’art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., sussistendone l’interesse pubblico, risulta compatibile con le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale;

DI DARE ATTO che la bozza di convenzione e il progetto dell’intervento vengono allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DI APPROVARE lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica Ambiente di stipulare, in nome e per conto dell’Amministrazione Comunale, la suddetta convenzione;

DI DARE ATTO che l’esecuzione delle opere previste in progetto per la struttura de quo è comunque subordinata all’ottenimento del titolo edilizio previsto dal D.P.R. n. 380/2001 ed al successivo rilascio, da parte del SUAP, a valle dei necessari pareri, del Provvedimento Autorizzativo Unico secondo la procedura di cui al D.P.R. 160/2010;

DI PRECISARE:

- che il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipula della convenzione in discorso;
- che qualora l’importo dei lavori posti a scomputo sia inferiore al contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuto all’Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore, o suo avente causa a qualsiasi titolo, dovrà corrispondere alla medesima la differenza entro due anni dal ritiro del permesso di costruire, mentre nel caso in cui l’importo dei lavori sia superiore al contributo di costruzione, il maggiore costo resterà a carico della ditta proponente, senza possibilità di chiedere indennizzi o ristori al Comune di San Cesario di Lecce;
- che tutti gli oneri derivanti dall’approvazione del presente atto, comprese le spese notarili per la stipula della convenzione e quant’altro occorrente, sono a carico della richiedente società “Sintel S.r.l.”;

DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Urbanistica di ottemperare a tutti i successivi adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento previsti dalla normativa urbanistica ed ai fini della pubblicazione e della pubblicità dello stesso nelle modalità e nei termini previsti dalla normativa in materia.

DI DEMANDARE agli uffici competenti gli ulteriori adempimenti.

DI DICHIARARE, con separata analogia votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs n. 264/2000.

Letto, confermato e sottoscritto;

Il Presidente del Consiglio
Viviana Zizza

SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Daniela FINA