



# COMUNE DI SALICE SALENTINO

C.A.P. 73015

Provincia di Lecce

TEL. 0832 - 723311

Prot. Gen. 12871/1195

li 24 NOV. 2017

## SETTORE V

ASSETTO DEL TERRITORIO – URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI  
EDILIZIA PUBBLICA – P.I.P. – ATTIVITA' ECONOMICHE – POLITICHE COMUNITARIE  
CONSERVAZIONE PATRIMONIO – SERVIZI TECNICI MANUTENTIVI  
AMBIENTE – EDILIZIA PRIVATA – AGRICOLTURA – S.U.A.P.  
SERVIZI CIMITERIALI – CANILE E RANDAGISMO  
(Sportello Unico Edilizia)

\*\*\*\*\*

Trasmissione a mano

Allo Sportello Unico Attività Produttive  
SEDE COMUNALE

**OGGETTO:** Richiesta di rilascio Provvedimento Autorizzativo Unico, in variante ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., relativamente al "Progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dello stabilimento vinicolo "CASTELLO MONACI S.r.l." ubicato in agro di Salice Salentino, in località "Monaci", in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i." – P.E. 34/2017 – Prot. Gen. n. 2874 del 14.03.2017 – Richiedente: SCRINZI Christian, in qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società "CASTELLO MONACI S.r.l." – Parere urbanistico edilizio.

**Vista** la richiesta di rilascio Provvedimento Autorizzativo Unico, in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., relativa al "Progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dello stabilimento vinicolo "CASTELLO MONACI S.r.l." ubicato in agro di Salice Salentino, in località "Monaci" " – P.E. 34/2017 – presentata in data 14.03.2017, Prot. Gen. n. 2874, dal Sig. SCRINZI Christian, nato a Rovereto (TN) il 10.07.1968 – C.F. SCR CRS 68L10 H612D – e residente in Nogaredo (TN) alla Via Conti Lodron n. 3, in qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società "CASTELLO MONACI S.r.l." – P.I. 03541900753 – con sede legale in Salice Salentino (LE) alla Via Case Sparse – Località "Monaci";

**Visto** il "Progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dello stabilimento vinicolo "CASTELLO MONACI S.r.l." ubicato in agro di Salice Salentino, in località "Monaci" " in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., presentato in allegato alla suddetta richiesta, a firma dell'Ing. ARNESANO Arcangelo – C.F. RNS RNG 67D10 H708U – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 2046, con studio professionale in Salice Salentino (LE) alla Via Umberto I n. 34/A;

**Visto** che, da progetto, l'impianto produttivo insiste sull'area distinta in Catasto Terreni:

- al Foglio 14 part.lla 73 di Ha 2.00.70;

**Visto** che, da progetto, l'impianto produttivo interessa gli immobili distinti in Catasto Fabbricati:

- al Foglio 34 part.lla 73 sub. 17 (B.C.N.C.);
- al Foglio 34 part.lla 73 sub. 18 (P.T. e P.S.1 – D/1 "opifici");
- al Foglio 34 part.lla 73 sub. 19 (P.1 – C/2 "magazzini e locali deposito");
- al Foglio 34 part.lla 73 sub. 20 (P.1 – F/3 "unità in corso di costruzione");
- al Foglio 34 part.lla 73 sub. 21 (P.1 – D/1 "opifici – impianto fotovoltaico");

**Visto** che il Sig. SCRINZI Christian con "Dichiarazione sostitutiva di certificazione e sostitutiva dell'atto di notorietà" in data 22.02.2017 ha dichiarato:

- di ricoprire la carica di amministratore delegato della società "Castello Monaci S.r.l.";
- di avere titolo, quale amministratore delegato, ad avanzare istanze di titoli abilitativi, urbanistici, edilizi, paesaggistici, ambientali in nome e per conto della società;

**Visto** che la società "Castello Monaci S.r.l." ha dimostrato di disporre della proprietà degli immobili interessati dal progetto in questione giusto:

- "Certificato di Risultanza Repertoriale" del Notaio in Lecce Dott. MANCUSO Rocco, in data 6.09.2001, dal quale risulta che alla società "Castello Monaci S.r.l." – P.I. 03541900753 – costituita con atto in data 3.05.2001, Rep. n. 5315, afferisce la piena proprietà del compendio immobiliare costituente lo stabilimento vinicolo sito in agro di Salice Salentino (LE) in contrada "Masseria Monaci" all'epoca distinto in Catasto Fabbricati:
  - al Foglio 34 part.lla 73 sub. 6 (P.T. – C/2 "magazzini e locali deposito");
  - al Foglio 34 part.lla 73 sub. 7 (P.T. – C/2 "magazzini e locali deposito");
  - al Foglio 34 part.lla 73 sub. 8 (P.T. – C/2 "magazzini e locali deposito");
  - al Foglio 34 part.lla 73 sub. 9 (P.T. – non classata);
- "Dichiarazione sostitutiva di certificazione e sostitutiva dell'atto di notorietà" in data 22.02.2017, con la quale l'amministratore delegato e legale rappresentante attesta la piena ed esclusiva disponibilità dei seguenti immobili:
  - fabbricato ubicato in agro di Salice Salentino distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 14, part.lla 73, sub. 18, 19, 20, 21;
  - terreno ubicato in agro di Salice Salentino distinto in Catasto Terreni al Foglio 14, part.lla 73;

**Visto** che il progetto varierà gli indici e parametri urbanistici come di seguito:

parametri approvati:

- Superficie Catastale: 20.070,00 mq;
- Superficie Fondiaria: 20.070,00 mq;
- Superficie Coperta P.T.: 3.733,90 mq;

- Superficie Coperta P.1:	1.189,32 mq;
- Superficie Coperta (S.C.):	3.733,90 mq;
- Volume P.T.:	27.507,97 mc;
- Volume P.1:	4.277,22 mc;
- Volume Totale (V.T.):	31.785,19 mc;
- Altezza Fabbricato: (H.) =	8,94 m / 10,47 m;
<u>parametri variati:</u>	
- Superficie Catastale Intervento:	20.070,00 mq;
- Superficie Territoriale (S.T.):	20.070,00 mq;
- Superficie Fondiaria (S.F.):	17.940,00 mq;
- Superficie a Standard (S.S.):	2.130,00 mq (> di 2.007,00 mq ovvero del 10% della S.T.);
- Superficie Coperta P.T.:	4.654,34 mq (ampliamento = 920,44 mq);
- Superficie Coperta P.1:	1.189,32 mq;
- Superficie Coperta (S.C.):	4.654,34 mq;
- Volume P.T.:	33.861,39 mc (ampliamento = 6.533,42 mc);
- Volume P.1:	4.277,22 mc;
- Volume Totale (V.T.):	38.138,61 mc;
- Altezza Fabbricato: (H.) =	8,94 m / 10,47 m;
- Parcheggi privati pertinenziali:	4.228,00 mq (> di 3.813,86 mq ovvero del 10% del V.T.);

**Visto** che le preesistenze sono legittimate dai sottoelencati titoli edilizi:

- P. a C. n. 294 del 10.10.1975, relativo al progetto di costruzione dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci S.r.l.";
- P. a C. n. 589 del 22.05.1980, relativo alla variante al progetto di costruzione dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci S.r.l.";
- C.E. n. 54 del 9.09.2003, relativa al progetto di adeguamento antincendio dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci S.r.l.";
- P. di C. n. 104 dell'11.11.2005, relativo al progetto di installazione di una vasca in c.a. per la depurazione delle acque reflue dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 73 del 14.09.2005, relativo al progetto per l'ampliamento di un esistente basamento in c.a. per l'appoggio dei silos a servizio dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 83 del 19.10.2007, relativo al progetto per l'ampliamento di un esistente basamento in c.a. per l'appoggio dei silos a servizio dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 69 del 13.08.2007, relativo al progetto per il consolidamento statico delle murature d'attico e dei cornicioni dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 1 dell'11.01.2007, relativo al progetto per la ristrutturazione ed il consolidamento delle strutture dell'isola pigiante a servizio dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 88 del 3.12.2007, relativo al progetto per la realizzazione del sistema di trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l." e per il riposizionamento cartografico del fabbricato e degli impianti rispetto ai capisaldi catastali;
- P. di C. n. 45 del 28.05.2008, relativo al progetto per la realizzazione della canalizzazione di scarico dell'esistente depuratore a servizio dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P. di C. n. 72 del 10.10.2008, relativo al progetto per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo del locale "laboratorio", interno allo stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- Denuncia di attività edilizia libera dell'11.11.2011, per la manutenzione ordinaria delle coperture dei locali "cantina" interni allo stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.", mediante coibentazione e impermeabilizzazione degli elementi costitutivi;
- Denuncia di attività edilizia libera del 30.11.2011, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico di piccola taglia della potenza elettrica pari a kW 99,25 ubicato sulle coperture dello stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";
- P.A.U. n. 2 del 31.05.2012, relativo al progetto per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo su parte dei locali al primo piano interni allo stabilimento vinicolo "Castello Monaci s.r.l.";

**Visto** che le urbanizzazioni primarie a servizio dell'impianto produttivo sono:

- la viabilità di accesso è rappresentata da strada privata che si diparte dalla S.S. 7 Ter (*sull'argomento non sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- le aree di sosta e parcheggio, sono rappresentate dai parcheggi privati pertinenziali interni alla struttura (*sull'argomento sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la rete di fognatura nera comunale non è presente nella zona in considerazione del fatto che trattasi di zona agricola; le acque reflue domestiche ed assimilate provenienti dai servizi igienico-sanitari presenti nel fabbricato sono smaltite mediante impianti di sub-irrigazione (*sull'argomento sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la rete di fognatura bianca non è presente nella zona in considerazione del fatto che trattasi di zona agricola; le acque di prima pioggia e di dilavamento delle coperture e delle aree pavimentate esterne sono smaltite mediante impianti di sub-irrigazione (*sull'argomento non sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica è presente nella zona e serve la struttura (*sull'argomento non sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la rete di distribuzione idrica potabile è presente nella zona e serve la struttura (*sull'argomento non sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la rete di distribuzione del gas non è presente nella zona in considerazione del fatto che trattasi di zona agricola; tuttavia è prevista l'installazione di un serbatoio interrato per GPL da 12.500 litri (*sull'argomento sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*);
- la pubblica illuminazione non è presente nella zona in considerazione del fatto che trattasi di zona agricola; la struttura è adeguatamente illuminata da impianto privato (*sull'argomento non sono previste variazioni con il progetto proposto rispetto ai progetti già approvati*).

**Dato Atto** che il Comune di Salice Salentino è dotato di P.R.G. approvato definitivamente dalla Regione Puglia con Deliberazione di G.R. n. 1632 del 23.11.1999 e approvato con gli adeguamenti alle prescrizioni regionali dal Comune di Salice Salentino con Deliberazione di C.C. n. 27 del 28.06.2010;

**Dato Atto** che il progetto è proposto in variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. allo strumento urbanistico generale in considerazione del fatto che il progetto comporta ampliamento all'impianto approvato e funzionante;

**Dato Atto** che gli immobili (area e fabbricato) interessati dall'impianto produttivo sono tipizzati dal vigente strumento urbanistico generale:  
- l'area, ovvero la part.IIa 73 del Foglio 14, interamente zona omogenea "F2.5 - Attrezzature Ricettive di Tipo Alberghiero";  
- l'area, ovvero la part.IIa 73 del Foglio 14, parzialmente è interessata dal "Vincolo Idrogeologico";  
- il fabbricato, ovvero la part.IIa 73, sub. 18, 19, 20 del Foglio 14, interamente zona omogenea "DI - Industriale ed Artigianale di Completamento";

**Dato Atto** che l'intervento oggetto della procedura in questione, comportando modifica interna ad un impianto produttivo già esistente, non distoglierà dalle previsioni urbanistiche del vigente strumento urbanistico generale alcuno standard che necessita di essere reintegrato mediante previsione di cessione di aree private sulla base di apposita convenzione amministrativa ovvero non necessiterà di aggiunte agli standard;

**Visto** il "Piano Regolatore Generale", con allegato "Regolamento Edilizio Comunale", vigente sul territorio comunale approvato definitivamente dalla Regione Puglia con Deliberazione di G.R. n. 1632 del 23.11.1999 e approvato con gli adeguamenti alle prescrizioni regionali dal Comune di Salice Salentino con Deliberazione di C.C. n. 27 del 28.06.2010;

**Visto** il "Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica" vigente sul territorio comunale, approvato definitivamente dal Comune di Salice Salentino con Deliberazione di C.C. n. 77 del 20.12.1996, con presa d'atto del CO.RE.CO. nella seduta del 4.02.1997 con provvedimento n. 1376;

**Visto** il D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

**Considerato** che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23-ter del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., la categoria funzionale ovvero la destinazione d'uso compatibile per l'opera è la seguente: "Artigianale con punto vendita del proprio prodotto";

**Dato atto** che l'opera di cui al presente parere urbanistico-edilizio non ricade nei casi di esonero dal contributo di costruzione ai sensi dell'art. 19, c. 1, del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., atteso che, prevedendo ampliamento, comporta incremento del carico urbanistico rispetto al progetto approvato cui va in variante;

**Vista** la "Deliberazione di G.C. n. 1 del 5.01.2012" che conferisce le attribuzioni in materia di "Urbanistica" ed "Edilizia Privata" nonché le competenze in materia di "Sportello Unico Edilizia" al V Settore Tecnico;

**Visto** il "Decreto di nomina dei responsabili dei servizi", ai sensi dell'art. 109, c. 2, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., a firma del Sindaco Pro-Tempore datato 10.07.2017, Prot. Gen. n. 7593;

**Visto** che sussiste la competenza all'emissione del presente atto in capo al Responsabile del V Settore - Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. nonché ai sensi dell'art. 13, c. 1, del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i.:

#### SI ESPRIME

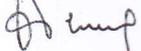
parere favorevole limitatamente agli aspetti urbanistico-edilizi con le sottoriportate prescrizioni:

che l'istante ovvero il responsabile dei lavori, ai sensi dell'art. 90, c. 9, lett. c), del D.Lgs. 9.04.2008 n. 81 e s.m.i., trasmetta, prima dell'inizio dei lavori:

- data di inizio lavori, nomina del Direttore dei Lavori e della Ditta Esecutrice, con le dichiarazioni di accettazione degli stessi;
- copia della "Notifica Preliminare" di cui all'art. 99 del D.Lgs. 9.04.2008 n. 81 e s.m.i., così come previsto dall'art. 90, c. 9, lett. c), del D.Lgs. 9.04.2008 n. 81 e s.m.i., comprensiva della documentazione necessaria e sufficiente a dimostrarne l'invio agli organi di controllo;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione e sostitutiva dell'atto di notorietà, a firma e timbro del committente o responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, c. 9, lett. a) e b), del D.Lgs. 9.04.2008 n. 81 e s.m.i. nonché attestante l'avvenuta verifica della validità del D.U.R.C. della Ditta Esecutrice;

che tutti i materiali di risulta costituenti "rifiuti di cantiere" siano trattati con le modalità prescritte dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dal Reg. 6/2006.

Il Responsabile dei Procedimenti  
Sportello Unico Edilizia  
Arch. Diego Perrone



Il Responsabile del V Settore  
Responsabile Sportello Unico Edilizia  
Arch. Alessandra Napolitano

