



COMUNE DI SALICE SALENTINO

Provincia di LECCE

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 17 del Reg. del 21/03/2012	OGGETTO:	“Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d’uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva” – P.E. 60/2010 – Richiedente: LUPO Antonio, legale rappresentante della società “AGA S.r.l.” – Variante allo strumento urbanistico generale con procedimento ai sensi dell’art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i. – Approvazione definitiva – Approvazione monetizzazione standard D.M. 1444/1968.
----------------------------------	-----------------	---

L'anno 2012 il giorno 21 del mese di MARZO alle ore 10:30 nella sala delle adunanze Consiliari.

Alla 1° convocazione ed in seduta Straordinaria di oggi, partecipata ai signori consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	PRESENTI	ASSENTI
ARNESANO Luigi	X	
DE MITRI Donato	X	
FINA Francesco		X
FINA Michele Arcangelo	X	
GRASSO Giovanni	X	
GRAVILI Cosimo	X	
IANNE Gaetano	X	
IANNE Irene	X	
INNOCENTE Rinaldo	X	
MANNO Gianpiero	X	
MARINACI Vincenzo	X	
MOGAVERO Salvatore	X	
PERRONE Gianpiero		X
QUARANTA Paolo	X	
ROSATO Antonio		X
SIMONE Filippo		X
TONDO Giuseppe	X	

PRESENTI N. 13 ASSENTI N. 4

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Vincenzo MARINACI
Assiste il Segretario Comunale Dr. Domenico CACCIATORE. La Seduta è pubblica.

PARERI EX ART. 49 D. Lgs. 267/2000	
<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.</p> <p>Il Capo Settore Arch. Alessandra NAPOLETANO</p>	<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.</p> <p>Il Responsabile del Servizio Finanziario Dott. Salvatore IANNE</p>

L'Assessore Dr. Paolo QUARANTA, relaziona sull'argomento, proponendo anche i seguenti emendamenti:

1° dopo il punto 3) del dispositivo, inserire il punto "4) *DI APPROVARE la seguente prescrizione cui la realizzazione del progetto deve sottendere:*

- che, consequenzialmente all'approvazione della variante, la strada esterna alla perimetrazione dell'attività ricettiva, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 404, 407, 410, 412, 414, rispettivamente di are 4,26, are 4,45, are 5,56, are 1,94, are 0,17, quindi per una superficie catastale complessiva di are 11,93, diventi strada privata di uso pubblico";

2° Di eliminare il 2° capoverso del punto 8) del dispositivo;

3° Di modificare il punto 5) del dispositivo come appresso: "*DI APPROVARE la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 e s.m.i. in complessivi € 51.005,21, come da relazione del V Settore Tecnico del 1/09/2011, prot. n. 11352, che la società proponente provvederà a versare alla Tesoreria Comunale dandone successivo riscontro al V Settore Tecnico ai fini del rilascio del titolo autorizzativo edilizio.*"

Interventi dei Consiglieri: Gravili - Innocente - Manno.

Alle ore 14,50 si allontana il Consigliere Rinaldo Innocente.

Consiglieri presenti 12 - consiglieri assenti 5 (Fina Francesco - Innocente - Perrone - Rosato e Simone)

Interventi per dichiarazione di voto dei Consiglieri: Gravili - Ianne Gaetano e Manno.

=====

Il Presidente invita i Signori Consiglieri, prima della votazione generale della deliberazione, di votare distintamente gli emendamenti proposti dall'Assessore QUARANTA.

- Emendamento N. 1

Viene approvato con la seguente votazione:

- Consiglieri Votanti N. 12
- Voti favorevoli N. 10
- Voti Contrari N. 2 (Gravili e Manno)

- Emendamento N. 1

Viene approvato con la seguente votazione:

- Consiglieri Votanti N. 12
- Voti favorevoli N. 10
- Voti Contrari N. 2 (Gravili e Manno)

- Emendamento N. 1

Viene approvato con la seguente votazione:

- Consiglieri Votanti N. 12
- Voti favorevoli N. 10
- Voti Contrari N. 2 (Gravili e Manno)

Il Presidente, quindi, invita i Consiglieri a votare la proposta di deliberazione, con gli emendamenti presentati dall'Assessore Quaranta e approvati dal Consiglio.

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- **che** in data 15.04.2010, Prot. Gen. n. 5607, Prot. V Settore n. 603, veniva presentata “*Domanda di Provvedimento Autorizzativo Unico*”, ai sensi dell’art. 4, c. 1, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., dalla società “AGA S.r.l.” – P.I. 05373030963 – con sede in Milano (LE) alla Via Marco D’Oggiono n. 12, nella persona del legale rappresentante Sig. LUPO Antonio, nato a Lecce il 5.06.1971 e residente in Milano alla Via Marco D’Oggiono n. 12 – C.F. LPU NTN 71H05 E506Z – relativa al “*Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d’uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva*”, insistente sull’area distinta in Catasto al Foglio 16 part.lla 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lla 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso);
- **che** con nota comunale in data 16.04.2010 Prot. Gen. n. 5703, veniva comunicato alla società proponente il rigetto della suddetta istanza, ai sensi e per gli effetti dell’art. 5, c. 1, del D.P.R. 447/1998 e s.m.i., atteso che l’intervento si poneva in contrasto con il vigente strumento urbanistico generale, ovvero P.R.G. approvato definitivamente con Deliberazione di G.R. n. 1632 del 23.11.1999, in quanto si sviluppava su area tipizzata “*Zona Omogenea EI– Agricola Produttiva Normale*”;
- **che**, tuttavia, lo stesso art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. ha stabilito che qualora il progetto presentato sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree o volumetrie sufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile della struttura può motivatamente, convocare una conferenza di servizi, anche su istanza di parte, per il superamento del parere negativo espresso dall’ente coinvolto, dandone contestualmente pubblico avviso, e qualora l’esito della conferenza di servizio comporti una variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte ed opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;
- **che** in data 30.06.2010, Prot. Gen. n. 8957, Prot. V Settore n. 995, veniva presentata “*Domanda di variazione dello strumento urbanistico*”, ai sensi dell’art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., dalla società “AGA S.r.l.” – P.I. 05373030963 – con sede in Milano (LE) alla Via Marco D’Oggiono n. 12, nella persona del legale rappresentante Sig. LUPO Antonio, nato a Lecce il 5.06.1971 e residente in Milano alla Via Marco D’Oggiono n. 12 – C.F. LPU NTN 71H05 E506Z – relativa al “*Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d’uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva*”, insistente sull’area distinta in Catasto al Foglio 16 part.lla 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341 (in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lla 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso);
- **che** il suddetto progetto veniva proposto in variante al vigente strumento urbanistico generale, P.R.G. approvato definitivamente con Deliberazione di G.R. n. 1632 del 23.11.1999, atteso che l’area interessata dall’intervento risultava tipizzata “*Zona Omogenea EI – Agricola Produttiva Normale*”;
- **che** il Comune di Salice Salentino non è dotato di apposito regolamento che stabilisca, in via generale e preventiva, una griglia di requisiti da verificare nei confronti di ogni proposta presentata al S.U.A.P., requisiti aggiuntivi rispetto a quelli inderogabilmente posti dall’art. 5, c. 1, del D.P.R. 447/1998 e s.m.i.;
- **che** l’utilizzo della procedura di variante da parte del Comune di Salice Salentino ha carattere di assoluta eccezionalità se si tiene conto che le procedure effettuate in tal senso ad oggi

sono esclusivamente tre ovvero: “CENTRO SPORTIVO LE RENE S.r.l.” (nuova costruzione e successivo ampliamento) e “PETITO PREFABBRICATI S.r.l.”;

- **che** l'intervento oggetto della procedura in questione è ubicato in “Zona Omogenea E1 – Agricola Produttiva Normale” secondo la tipizzazione del vigente strumento urbanistico generale, pertanto non distoglie 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;

- **che** il numero di Conferenze di Servizi ex art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., attivate dal Comune di Salice Salentino, come si è avuto modo già di anticipare, è pari a tre. Esse riguardano le strutture denominate “CENTRO SPORTIVO LE RENE S.r.l.” e “PETITO PREFABBRICATI S.r.l.”, che si occupano, rispettivamente, di servizi sportivi e ricreativi e produzione di strutture in c.a.p. e c.a.v. . Per entrambe le strutture la variazione della zonizzazione dello strumento urbanistico generale ha interessato la zona agricola;

- **che** le ragioni dell'uso della procedura ex art. 5, nel caso di specie, sono legate alla assenza, tra le previsioni di zona dello strumento urbanistico generale, di aree riservate alle strutture ricettive;

- **che** gli obiettivi generali che persegue il Comune di Salice Salentino con l'utilizzo della procedura ex art. 5 sono legati alla volontà di favorire il nascere di nuove iniziative imprenditoriali che fungano da volano per le attività produttive dirette e indotte;

- **che**, ai sensi dell'art. 5, c. 1, del D.P.R. 447/1998 e s.m.i.:

- il progetto è conforme alle norme ambientali, urbanistico-edilizie (vigenti ed adottate), igienico-sanitarie e di sicurezza del lavoro, così come dichiarato dal progettista in apposita “Dichiarazione sostitutiva di certificazione e sostitutiva dell'atto di notorietà” in data 16.03.2010;
- lo strumento urbanistico generale è caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata ovvero di aree tipizzate dal P.R.G. “Zona Omogenea F2.5 – Attrezzature ricettive di tipo alberghiero”;
- apposito avviso di indizione e convocazione della Conferenza di Servizi è stato affisso all'Albo Pretorio Comunale on-line, pubblicato sul sito internet ufficiale dell'Ente nonché affisso nei consueti punti di collocazione del paese;

- **che** su detti presupposti è stata attivata la procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i.;

VISTO il “Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d'uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva”, insistente sull'area distinta in Catasto al Foglio 16 part.lla 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lla 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso) a firma dell'Arch. Cosimo D'ASTORE da Brindisi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brindisi al n. 158, presentato in allegato alla “Domanda di variazione dello strumento urbanistico”, ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisita agli atti dell'Ente in data 30.06.2010, Prot. Gen. n. 8957, Prot. V Settore n. 995, avanzata dalla società “AGA S.r.l.” – P.I. 05373030963 – con sede in Milano (LE) alla Via Marco D'Oggiono n. 12, nella persona del legale rappresentante Sig. LUPO Antonio, nato a Lecce il 5.06.1971 e residente in Milano alla Via Marco D'Oggiono n. 12 – C.F. LPU NTN 71H05 E506Z;

VISTO il verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 1.06.2011, acquisito agli atti dell'Ente in pari data al Prot. Gen. n. 8084;

VISTO il verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 24.06.2011, acquisito agli atti dell'Ente in pari data al prot. Gen. n. 9023, che costituisce determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 5, c. 2, del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e che, approvando con prescrizioni il progetto, costituisce proposta di adozione di variante allo strumento urbanistico generale sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della L. 1150/1942, si deve pronunciare definitivamente il Consiglio Comunale, senza necessità di approvazione regionale;

PRESO ATTO, in particolare, dalla predetta determinazione conclusiva che il progetto è stato approvato dalla Conferenza di Servizi con i seguenti pareri progettuali:

- che il "Comune di Salice Salentino – Comando di P.M./Ufficio Commercio" ha espresso "*parere favorevole con specificazioni*" in data 30.08.2010, acquisito agli atti dell'Ente in pari data al Prot. Gen. n. 11100;

- che la "Provincia di Lecce – Servizio Viabilità" ha espresso "*comunicazione di incompetenza per materia*" datata 1.09.2010, acquisita agli atti dell'Ente in data 4.11.2010, Prot. Gen. n. 14147;
- che il "Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce" ha espresso "*nulla-osta di conformità antincendio con prescrizioni*", datato 4.09.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 31.01.2011, Prot. Gen. n. 1311;
- che la "Provincia di Lecce – Servizio Ambiente e Polizia Provinciale" ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 26.10.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 4.11.2010, Prot. Gen. n. 14147;
- che la "Provincia di Lecce – Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale, Tutela Venatoria" ha espresso "*parere di compatibilità con gli indirizzi del Piano di Coordinamento Provinciale con prescrizioni*" datato 11.08.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 4.11.2010, Prot. Gen. n. 14147;
- che il "Comune di Salice Salentino – Sportello Unico per l'Edilizia" ha espresso "*parere favorevole*" datato 10.11.2010, acquisito agli atti dell'Ente in pari data al Prot. Gen. n. 14483;
- che la "Soprintendenza B.A. e P." ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 29.11.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 10.12.2011, Prot. Gen. n. 16079;
- "A.S.L. LE – S.P.E.S.A.L." "*parere favorevole con prescrizioni*", datato 30.11.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 31.01.2011, Prot. Gen. n. 1310;
- che la "A.S.L. LE – S.I.A.N." ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*", datato 7.12.2010, acquisito agli atti dell'Ente in data 31.01.2011, Prot. Gen. n. 1310;
- che la "A.S.L. LE – S.I.S.P." ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*", datato 4.01.2011, acquisito agli atti dell'Ente in data 31.01.2011, Prot. Gen. n. 1310;
- che l' "Autorità di Bacino della Puglia" ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 5.01.2011, acquisito agli atti dell'Ente in data 13.01.2011, Prot. Gen. n. 465;
- che la "Regione Puglia – Ufficio di Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali di LE/BR/TA" ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 27.04.2011, acquisito agli atti dell'Ente in data 3.05.2011, Prot. Gen. n. 6453;
- che la "Regione Puglia – Servizio Urbanistica – P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce" ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 21.06.2011, acquisito agli atti dell'Ente in data 22.06.2011, Prot. Gen. n. 8872;
- che l' "AQP-Acquedotto Pugliese S.p.a.", con nota acquisita agli atti dell'Ente in data 31.05.2011, Prot. Gen. n. 8015, ha comunicato che nell'area di ubicazione della "Masseria Pezza" non esistono reti in gestione della società, pertanto non è possibile fornire la nuova struttura ricettiva di acquedotto e fognatura nera;

- che l' "ITALGAS S.p.a.", con nota acquisita agli atti dell'Ente in data 31.05.2011, Prot. Gen. n. 8029, ha evidenziato che nella tratta interessata non esistono interferenze con condotte del gas;
- che il "Consorzio Speciale per la Bonifica di Arneo" ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni*" datato 20.06.2011, acquisito agli atti dell'Ente in data 22.06.2011, Prot. Gen. n. 8874;
- che l' "ARPA Puglia – Dipartimento Provinciale di Lecce", che in fase preventiva aveva espresso in merito al progetto in esame "*valutazione tecnica sfavorevole*" datata 20.01.2011, seppur regolarmente convocata in Conferenza di Servizi al fine di superare le criticità che avevano indotto l'emissione del parere sfavorevole come previsto dall'art. 14, c. 2, della L. 241/1990 e s.m.i., non si è presentata ad entrambe le riunioni;
- che, come previsto dall'art. 14-*quater*, c. 1, della L. 241/1990 e s.m.i., il dissenso è stato considerato inammissibile e non ha portato all'applicazione di quanto previsto dall'art. 14-*quater*, c. 3, lett. c), della L. 241/1990 e s.m.i., in quanto non è stato manifestato personalmente dal rappresentante l'amministrazione in sede di Conferenza di Servizi e quindi non ha recato specifiche indicazioni circa le modalità progettuali necessarie ai fini dell'assenso;
- che, quindi, si è stato considerato acquisito, ai sensi dall'art. 14-*ter*, c. 7, della L. 241/1990 e s.m.i., l'assenso dell' "ARPA Puglia – Dipartimento Provinciale di Lecce" che, seppur regolarmente convocata, non ha mai espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata;
- che alla Conferenza di Servizi non sono intervenuti soggetti privati portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto;

PRESO ATTO, in particolare, dalla predetta determinazione conclusiva che il progetto è stato approvato dalla Conferenza di Servizi con la seguente consistenza ed i seguenti indici e parametri:

- N. 1 fabbricato destinato a "sede principale: reception, sale comuni, servizi igienici, cucina, ristorazione" (N. 1 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 fabbricato destinato a "dipendenza con camere: capannone" (N. 2 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 fabbricato destinato a "dipendenza con camere" (N. 3 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 fabbricato destinato a "dipendenza con camere:suite" (N. 4 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 fabbricato destinato a "centro benessere:SPA" (N. 5 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 fabbricato destinato ad "unità abitativa" (N. 6 della "Tav. 7 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "parcheggio ospiti" con n. 30 posti auto + n. 2 posti riservati diversamente abili (N. 8 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "parcheggio ospiti + parcheggio dipendenti" con n. 9 posti auto + 1 posto riservato diversamente abili (N. 9 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "gazebo-bar" (N. 10 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "campo da tennis ospiti" (N. 11 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "piscina riservata suite" (N. 12 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 1 "piscina ospiti" (N. 13 della "Tav. 6 – Planimetria di Progetto");
- N. 16 camere ciascuna con n. 2 posti letto per complessivi n. 32 posti letti;
- N. 1 suite con n. 4 posti letto;
- N. 1 unità abitativa con n. 2 posti letto;

- Individuazione catastale:

Foglio 16 part. lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part. lle 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso);

- Superficie Catastale Totale (da asservire): 202.155,00 mq;
- Superficie Catastale afferente l'area di intervento: 40.808,00 mq;
- Superficie Catastale esterna all'area di intervento: 161.347,00 mq;
- Superficie Fondiaria Reale (S.F.R.): 202.155,00 mq;
- Superficie Coperta (S.C.): 1.235,49 mq (S.C. _(P.T.) = 1.235,49 mq – S.C. _(P.P.) = 129,30 mq);
- Rapporto di Copertura (R.C.): 1,64% di S.F.R.;
- Volume Totale (V.T.): 5.925,58 mc (V. _(P.T.) = 5.317,87 mc + V. _(P.P.) = 607,71 mc);
- Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.): 0,03 mc/mq;
- Superficie Parcheggi (S.P.): 1.223,70 mq .

PRESO ATTO, in particolare, dalla predetta determinazione conclusiva che il progetto è stato approvato dalla Conferenza di Servizi con le seguenti prescrizioni:

(specificazioni contenute nel parere del Comune di Salice Salentino – Comando di P.M. e Ufficio Commercio in data 30.08.2010)

- la struttura ricettiva è soggetta a:
- classificazione di struttura alberghiera con Deliberazione della Giunta Provinciale;
- certificato di prevenzione incendi;
- autorizzazione igienico-sanitaria;
- e a quanto stabilito dalla seguente normativa:
- R.D. 18.06.1931 n. 773 e relativo Regolamento di Esecuzione R.D. 6.05.1940 n. 635;
- D.P.R. n. 616/77;
- D.Lgs. n. 112/98;
- L.R. 11.02.1999 n. 11;
- Legge 29.03.2001 n. 135;
- Legge 25.08.1991 n. 287 modificata dal D.Lgs. 26.03.2010 n. 59 (in caso di somministrazione di alimenti e bevande).

(prescrizioni contenute nel parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce in data 4.09.2010)

- sia comunque osservata la precedente nota d'esame progetto prot. n. 6410/32106 del 27.03.2009;
- il locale cucina sia reso adeguato e conforme al D.M.I. 12.04.1996 e s.m.i.;
- l'impianto rilevazione fumo, sia del tipo omologato dal M.I. e conforme alle relative Norme UNI VV.F. 9795 e s.m.i.;
- in prossimità degli accessi principali alla struttura siano installati pulsanti di sgancio rapido dell'energia elettrica generale, anche riveniente dal progettato gruppo elettrogeno. Tale interruzione, se attivata, potrà/dovrà lasciare in servizio elettrico la sola linea di alimentazione al gruppo di pressurizzazione idrico antincendio;
- che anche per quanto non espressamente indicato nella documentazione prodotta dovranno osservarsi le relative norme di sicurezza antincendio specifiche ed i criteri generali di prevenzione incendi per le strutture turistico alberghiere e simili.

(prescrizioni contenute nel parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce in data 27.03.2009)

- i locali filtro siano resi conformi al D.M. 30.11.1983 REI 120;
- i vani di accesso, alla varie attività, dall'area cortilizia e/o dal club, siano indipendenti o

separati da filtro;

- i serramenti posti sulle uscite di sicurezza, oltre ad essere apribili nel senso dell'esodo, siano azionabili in apertura a semplice spinta;
- le vie, le corsie ed i vani porta dedicati all'esodo, siano risultare segnalate;
- le strutture i tendaggi le sedie i salotti e quant'altro, pertinente gli arredi, dovranno risultare omologati e conformi alla relativa Norma sulla reazione al fuoco, conformemente alle classi 0/1/1IM;
- il posizionamento degli arredi e l'architettura d'interno sia organizzata salvaguardando l'esodo di ogni attività nel compartimento e, da questo su S.a C.L.;
- la quota di calpestio e di posa di ogni attrezzatura della cucina in presenza di gpl, sia superiore al piano di campagna e, comunque più elevata di ogni altra quota; con espresso divieto, di realizzare a qualunque titolo cunicoli, pozzetti e quant'altro al pavimento della cucina e di ogni altro ambiente con il gas all'interno;
- sia installato un estintore a CO₂ da Kg 5,= tipo BC a protezione dei Q.E.;
- sia disponibile un estintore carrellato a polvere ABC da 15 Kg omologato;
- sia installato un congruo nr. di rilevatori di fumo conformi alla Norma UNI 9795 smi;
- sia resa disponibile in sede di sopralluogo, la seguente documentazione tecnica:
 - impiantistica elettrica ai sensi della Legge 186/68, della Legge 46/90 e s.m.i. Norma CEI;
 - impiantistica gas "gpl" e relativi sistemi di monitoraggio ed intercettazione;
 - progettazione e dimensionamento, per un rischio medio, dell'impianto idrico antincendio ai sensi delle norme UNI VV.F. 9489/9490/10779/12845;
 - calcolo e verifica dell'effettivo carico d'incendio valutato con il metodo ingegneristico per ogni singolo compartimento e conseguente Attività svolta nel compartimento;
 - documentazione, certificazione di conformità ed adempimenti al T.U. 81/2008.

(prescrizioni contenute nel parere della Provincia di Lecce – Servizio Ambiente e Polizia Provinciale in data 26.10.2010)

- le acque della piscina dovranno essere scaricate/smaltite secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06. L'utilizzazione della piscina è inoltre soggetta a quanto previsto dalla L.R. n. 35 del 15 dicembre 2008 (disciplina igienico-sanitaria delle piscine ad uso natatorio);
- a lavori ultimati dovrà essere richiesta la Sindaco del Comune di Salice Salentino, ai sensi della L.R. 31/95 e s.m.i., l'autorizzazione allo scarico delle acque chiarificate rivenienti dalle fosse Imhoff;
- per le acque meteoriche di dilavamento delle aree impermeabilizzate (coperture, piazzali, viabilità interna), la struttura ricettiva dovrà conformarsi a quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale in Puglia n. 282 del novembre 2003. Nello specifico, ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato, in caso di superficie dilavante superiore ai 2000 mq, prima del rilascio del certificato di agibilità la ditta dovrà richiedere (inviando apposita istanza corredata dalla documentazione di rito) ed ottenere, da parte di questa Provincia, l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche. In caso di superficie dilavante inferiore ai 2000 mq, a lavori ultimati, dovrà essere effettuata comunicazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 del Decreto del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale n. 282/CD/A del novembre 2003.

(prescrizioni contenute nel parere della Provincia di Lecce – Servizio Pianificazione Territoriale e Tutela Venatoria in data 11.08.2010)

- siano rispettate le disposizioni previste dall'art. 3.1.2.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP "le fasce di salvaguardia". In particolare:
 - dovranno essere chiusi eventuali pozzi esistenti;
 - l'approvvigionamento idrico potrà avvenire esclusivamente mediante allaccio alla rete

dell'acquedotto oppure autobotti provenienti da punti di prelievo ubicati nella fascia di "ricarica o di "approvvigionamento idrico" e regolarmente autorizzate;

- le acque reflue depurate dovranno essere reimmesse nel sottosuolo al fine di ricaricare la falda e contrastare l'avanzamento del cuneo salino.

(prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza B.A. e P. di Lecce in data 29.11.2010)

- i paramenti murari esterni dovranno essere lasciati a faccia vista opportunamente stiliti con malta a base di calce e tutina integrata alla coloritura dei conci;

- gli impianti dovranno essere predisposti sotto i pavimenti;

- gli infissi dovranno essere realizzati in legno e tinteggiati di colore marrone scuro;

- le nuove coperture dovranno rispettare quelle esistenti con tetti a falde inclinate e sovrastanti tegole, compresi i locali dove sono state previste quelle piane.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.P.E.S.A.L. in data 30.11.2010)

- sia acquisito il Certificato di Prevenzione Incendi;

- siano previsti, per i vapori e/o i fumi derivanti dalle operazioni di cottura, idonei sistemi di aspirazione;

- wc, antiwc e spogliatoi siano dotati di superficie aerante e illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie pavimentata, con una superficie minima apribile di mq 0,50. Solo qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica si potrà ricorrere ad impianto di aerazione artificiale che assicuri un ricambio minimo di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.I.A.N. in data 7.12.2010)

- nel vano cucina il lavandino sia dotato di erogazione dell'acqua non manuale (né a leva);

- sia collocata porta di comunicazione tra corridoio di accesso al vano cucina e sala ristorante munita di dispositivo di chiusura automatica con parte superiore trasparente;

- tutte le aperture verso l'esterno siano dotate di sistemi di lotta contro insetti e roditori;

- sia rispettata la normativa inerente il convogliamento e l'immissione in atmosfera dei fumi, vapori ed odori delle fasi lavorative;

- gli antibagni/spogliatoio siano muniti di lavabi con erogazione dell'acqua non manuale (né a leva) e di porta d'uscita munita di dispositivo di chiusura automatica (con apertura verso l'esterno);

- gli operatori siano rapportati per numero alle dimensioni degli antibagni/spogliatoio;

- il servizio igienico e gli antibagni privi di aeroilluminazione naturale diretta (o comunque inferiore a 0,50 mq) siano dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minima di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato;

- ove sussista impossibilità di allacciamento a pubblico acquedotto (verificata dal competente ufficio comunale), per l'attività sia utilizzata acqua idonea al consumo umano, fornita da pubblico gestore di servizio idrico integrato, ovvero da fonte di approvvigionamento regolarmente autorizzata dall'Autorità Competente ai sensi delle norme vigenti come acqua destinata al consumo umano, mantenuta con i requisiti stabiliti dalla legge e contenuta in serbatoio/i idoneo/i al contenimento di liquidi alimentari, di capacità adeguata alle potenzialità produttive delle attività, posto/i fuori terra, facilmente ispezionabile/i ed adeguatamente protetto/i da ogni possibile fonte di contaminazione; per la distribuzione dell'acqua siano usati esclusivamente tubi di polietilene con rivestimento interno sottoposto a trattamento contro la formazione di alga.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.I.S.P. in data 4.01.2011)

- che nell'abitazione custode il bagno non comunichi direttamente con il vano soggiorno-letto;

- che i due wc-ospiti annessi alla sala ristorante siano entrambi preceduti da antiwc con lavabo.

(prescrizioni contenute nei pareri dell'Autorità di Bacino per la Puglia in data 5.01.2011 e in data 28.02.2011)

- esaminata la documentazione progettuale allegata all'istanza si è riscontrato che tutti i manufatti da realizzare risultano esterni al limite a Media Pericolosità Idraulica fatta eccezione per il parcheggio da destinare agli avventori della struttura ricettiva, individuato con il numero 8 nella tavola n. 6 – planimetria di progetto. A norma degli artt. 4 e 8 delle N.T.A. del PAI, ed al fine di tutelare la pubblica incolumità ed evitare danni ai veicoli che stazionano nell'area attrezzata a parcheggio è opportuno delocalizzare l'area di sosta al di fuori delle aree inondabili con tempo di ritorno di 200 anni. Per quanto di competenza questa Autorità esprime parere di compatibilità della variante urbanistica al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico con la prescrizione di delocalizzare il parcheggio al di fuori delle aree perimetrate.

(prescrizioni contenute nei pareri dell'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Lecce in data 26.01.2011 e in data 11.04.2011)

- per quanto concerne l'intervento di restauro conservativo e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti relativi alla "Masseria Pezza" nulla si osserva in merito considerando che sui fabbricati esistenti non vi sono i presupposti per l'applicazione della norma di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01;

- per quanto concerne gli interventi di ampliamento per la realizzazione di nuove strutture con la trasformazione urbanistica del territorio interessato da zona agricola a zona destinata a strutture ricettive, esaminati gli atti acquisiti, questo ufficio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, in ordina alla compatibilità geomorfologia delle opere previste con strumento urbanistico in oggetto rispetto alla caratteristiche dei terreni interessati così come descritti nella relazione geomorfologia in atti e nelle relazioni integrative inviate a firma del Dott. Geologo Maurizio De Rinaldis, per quanto di competenza, esprime parere favorevole, confermando la prescrizione contenuta nel parere dell'Autorità di Bacino n. 117 del 5.01.2011, relativamente allo spostamento dell'area parcheggio, nonché raccomandando che siano adottate, in sede di progettazione, tutte le soluzioni tecniche necessarie per evitare il deterioramento delle strutture interrato ed in fondazione, considerato che il sito di intervento ricade in territorio con presenza di falda acquifera superficiale con escursione variabile del livello.

(specificazioni contenute nel parere del Consorzio Speciale per la Bonifica di Arneo in data 20.06.2011)

- a tutela della condotta interrata esistente sui terreni oggetto dell'intervento, si prescrive l'esecuzione di adeguate opere di protezione della stessa da concordare con questo Consorzio nella fase esecutiva;

- al fine di limitare l'area d'intervento in caso di interventi di manutenzione sull'opera idraulica con mezzi meccanici, si chiede di predisporre apposito varco di accesso all'area.

(specificazioni contenute nel parere della Regione Puglia – Servizio Urbanistica – P.O. Urbanistica di Lecce in data 21.06.2011)

- specificare la particolare tipologia d'intervento (se si tratta di "albergo", "villaggio turistico", "residence", ecc.);

- precisare la specificità della struttura turistico-ricettiva oggetto della conferenza di servizi, indicandone le funzioni annesse e il relativo dimensionamento ai sensi della L.R. 11/99;

- sia preliminarmente assicurata la realizzazione della nuova strada di accesso alle aree destinate a standard, che da quanto si evince dagli atti trasmessi, risulta inesistente.

ACCERTATO, giusto "*Certificato di Pubblicazione e Deposito*" a firma del Segretario Comunale in data 24.08.2011, Prot. Gen. n. 11115:

- che il progetto e i verbali delle riunioni della Conferenza di Servizi sono stati depositati presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Salice Salentino per la durata di 20 (venti) giorni naturali e consecutivi durante i quali chiunque ne ha potuto prendere visione;

- che nei successivi 20 (venti) giorni naturali e consecutivi al periodo di deposito non sono state presentate osservazioni, proposte e/o opposizioni da parte degli aventi titolo ai sensi della L. 1150/1942;
- che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici del paese di consueta collocazione ed all'Albo Pretorio Comunale on-line a partire da tutto il 28.06.2011 e per 40 (quaranta) giorni consecutivi ovvero fino a tutto il 4.08.2011;

DATO ATTO:

- che, consequenzialmente all'approvazione della variante, l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, perderà la destinazione urbanistica di piano "*EI – Agricola Produttiva Normale*" e prenderà la destinazione urbanistica tipica del progetto approvato, così come disposto dal combinato art. 10.1, c. 9, e art. 10.3, c. 9, delle "*Linee guida per l'applicazione del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. – Sportello Unico per le Attività Produttive*" approvate con Deliberazione della G.R. n. 2000 del 27.11.2007;
- che la variante entrerà in vigore con la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale on-line dell'avviso di deposito della medesima variante approvata e con il contemporaneo deposito nella Segreteria Comunale della presente deliberazione di approvazione e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto;
- che la delibera consiliare di approvazione della variante sarà pubblicata sul B.U.R. Puglia;
- che, al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento alla quale è inscindibilmente legata la modifica della disciplina urbanistica dell'area, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano "*EI – Agricola Produttiva Normale*" previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, il titolo autorizzativo edilizio entro un anno dalla data della presente, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, l'agibilità dei fabbricati nei termini di legge nonché nel caso in cui si verifichi la mancata realizzazione del progetto per un qualsiasi motivo;
- che, al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento nonché evitare eventuali speculazioni edilizie, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano "*EI – Agricola Produttiva Normale*" previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente trasferisca a terzi la proprietà di tutte le aree, direttamente ed indirettamente interessate dal progetto, nei 5 (cinque) anni successivi la data di rilascio del certificato di agibilità sui fabbricati;

PRESO ATTO:

- che con nota datata 29.08.2011, acquista agli atti dell'Ente in data 30.08.2011 al Prot. Gen. n. 11215, la società proponente ha chiesto la monetizzazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968, piuttosto che la loro realizzazione e cessione al patrimonio comunale;
- che con relazione in data 1.09.2011, Prot. Gen. n. 11352, il V Settore Tecnico ha provveduto a quantificare complessivamente la monetizzazione degli standard, determinando la

corrispondente somma come pari ad € 51.005,21;

PRESO ATTO:

- che ai fini del contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza, l'art. 19, c. 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prevede testualmente che “... *il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche ... comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale ...*”;

RITENUTO pertanto:

- di dover approvare definitivamente in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., il “*Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d'uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva*”, insistente sull'area distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lle 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso) a firma dell'Arch. Cosimo D'ASTORE da Brindisi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brindisi al n. 158, presentato dalla società “AGA S.r.l.” – P.I. 05373030963 – con sede in Milano (LE) alla Via Marco D'Oggiono n. 12, nella persona del legale rappresentante Sig. LUPO Antonio, nato a Lecce il 5.06.1971 e residente in Milano alla Via Marco D'Oggiono n. 12 – C.F. LPU NTN 71H05 E506Z;

- di dovere approvare la consistenza nonché gli indici e parametri urbanistico-edilizi che caratterizzano il progetto;

- di dovere approvare le prescrizioni cui la realizzazione del progetto deve sottendere;

- di dover approvare la clausola di decadenza secondo la quale, al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento alla quale è inscindibilmente legata la modifica della disciplina urbanistica dell'area, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano “*E1 – Agricola Produttiva Normale*” previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, il titolo autorizzativo edilizio entro un anno dalla data della presente, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, l'agibilità dei fabbricati nei termini di legge nonché nel caso in cui si verifichi la mancata realizzazione del progetto per un qualsiasi motivo;

- di dovere approvare la clausola di decadenza secondo la quale, al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento alla quale è inscindibilmente legata la modifica della disciplina urbanistica dell'area, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano “*E1 – Agricola Produttiva Normale*” previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente trasferisca a terzi la proprietà di tutte le aree, direttamente ed indirettamente interessate dal progetto, nei 5 (cinque) anni successivi la data di rilascio del certificato di agibilità sui fabbricati;

- di dover approvare la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 e s.m.i. in complessivi € 51.005,21, come da relazione del V Settore Tecnico del 1.09.2011, Prot.

Gen. n. 11352, che la società proponente provvederà a versare alla Tesoreria Comunale dandone successivo riscontro ai fini del rilascio del titolo autorizzativo edilizio;

- di dovere approvare la percentuale, comunque non superiore al 10%, che sarà applicata al costo documentato di costruzione determinato dal progettista della società proponente, ai fini della quantificazione della quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione;
- di dover demandare al Responsabile del V Settore gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione;

VISTO il D.P.R. 20.10.1998 n. 447;

VISTO il D.P.R. 7.12.2000 n. 440;

VISTE le “Linee guida regionali” approvate con Deliberazione di G.R. n. 2000 del 27.11.2007;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATI gli emendamenti proposti dall'Assessore all'Urbanistica, riportati in narrativa e già distintamente approvati dal Consiglio;

SENTITI gli interventi sulla presente proposta così come interamente riportati nel verbale di seduta;

CON la seguente votazione:

- Consiglieri presenti N. 12
 - Consiglieri votanti N. 12
 - Voti favorevoli N. 10
 - Voti Contrari N. 2 (Gravili e Manno)
 - Astenuti N. 0
- espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

1) DI PRENDERE ATTO delle premesse narrative che fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2) DI APPROVARE, definitivamente, con prescrizioni, unitamente agli emendamenti proposti dall'Assessore all'Urbanistica riportati in narrativa e approvati dal Consiglio, il “*Progetto di restauro conservativo, ampliamento e cambio di destinazione d’uso della Masseria Pezza per la realizzazione di una struttura ricettiva*”, insistente sull’area distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lle 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso) a firma dell’Arch. Cosimo D’ASTORE da Brindisi, iscritto all’Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brindisi al n. 158, presentato in allegato alla “*Domanda di variazione dello strumento urbanistico*”, ai sensi dell’art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisita agli atti dell’Ente in data 30.06.2010, Prot. Gen. n. 8957, Prot. V Settore n. 995, avanzata dalla società “AGA S.r.l.” – P.I. 05373030963 – con sede in Milano (LE) alla Via Marco D’Oggiono n. 12, nella persona del legale rappresentante Sig. LUPO Antonio, nato a Lecce il

5.06.1971 e residente in Milano alla Via Marco D'Oggiono n. 12 – C.F. LPU NTN 71H05 E506Z – avente la seguente consistenza ed i seguenti indici e parametri:

- N. 1 fabbricato destinato a “sede principale: reception, sale comuni, servizi igienici, cucina, ristorazione” (N. 1 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 fabbricato destinato a “dipendenza con camere: capannone” (N. 2 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 fabbricato destinato a “dipendenza con camere” (N. 3 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 fabbricato destinato a “dipendenza con camere:suite” (N. 4 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 fabbricato destinato a “centro benessere:SPA” (N. 5 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 fabbricato destinato ad “unità abitativa” (N. 6 della “Tav. 7 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “parcheggio ospiti” con n. 30 posti auto + n. 2 posti riservati diversamente abili (N. 8 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “parcheggio ospiti + parcheggio dipendenti” con n. 9 posti auto + 1 posto riservato diversamente abili (N. 9 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “gazebo-bar” (N. 10 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “campo da tennis ospiti” (N. 11 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “piscina riservata suite” (N. 12 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 1 “piscina ospiti” (N. 13 della “Tav. 6 – Planimetria di Progetto”);
- N. 16 camere ciascuna con n. 2 posti letto per complessivi n. 32 posti letti;
- N. 1 suite con n. 4 posti letto;
- N. 1 unità abitativa con n. 2 posti letto;
- Individuazione catastale:

Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte) (particelle interessate dal progetto) e al Foglio 16, part.lle 7, 9, 10, 332, 336, 341 (in parte), 344, 346, 347, 349, 350 (in parte), 352 (in parte), 354, 371, 372, 397, 399 (particelle non interessate dal progetto ma da asservire allo stesso);

- Superficie Catastale Totale (da asservire): 202.155,00 mq;
- Superficie Catastale afferente l'area di intervento: 40.808,00 mq;
- Superficie Catastale esterna all'area di intervento: 161.347,00 mq;
- Superficie Fondiaria Reale (S.F.R.): 202.155,00 mq;
- Superficie Coperta (S.C.): 1.235,49 mq (S.C. _(P.T.) = 1.235,49 mq – S.C. _(P.P.) = 129,30 mq);
- Rapporto di Copertura (R.C.): 1,64% di S.F.R.;
- Volume Totale (V.T.): 5.925,58 mc (V. _(P.T.) = 5.317,87 mc + V. _(P.P.) = 607,71 mc);
- Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.): 0,03 mc/mq;
- Superficie Parcheggi (S.P.): 1.223,70 mq .

3) DI APPROVARE le seguenti prescrizioni cui la realizzazione del progetto deve sottendere: (specificazioni contenute nel parere del Comune di Salice Salentino – Comando di P.M. e Ufficio Commercio in data 30.08.2010)

- la struttura ricettiva è soggetta a:
- classificazione di struttura alberghiera con Deliberazione della Giunta Provinciale;
- certificato di prevenzione incendi;
- autorizzazione igienico-sanitaria;
- e a quanto stabilito dalla seguente normativa:
- R.D. 18.06.1931 n. 773 e relativo Regolamento di Esecuzione R.D. 6.05.1940 n. 635;

- D.P.R. n. 616/77;
 - D.Lgs. n. 112/98;
 - L.R. 11.02.1999 n. 11;
 - Legge 29.03.2001 n. 135;
 - Legge 25.08.1991 n. 287 modificata dal D.Lgs. 26.03.2010 n. 59 (in caso di somministrazione di alimenti e bevande).
- (prescrizioni contenute nel parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce in data 4.09.2010)
- sia comunque osservata la precedente nota d'esame progetto prot. n. 6410/32106 del 27.03.2009;
 - il locale cucina sia reso adeguato e conforme al D.M.I. 12.04.1996 e s.m.i.;
 - l'impianto rilevazione fumo, sia del tipo omologato dal M.I. e conforme alle relative Norme UNI VV.F. 9795 e s.m.i.;
 - in prossimità degli accessi principali alla struttura siano installati pulsanti di sgancio rapido dell'energia elettrica generale, anche riveniente dal progettato gruppo elettrogeno. Tale interruzione, se attivata, potrà/dovrà lasciare in servizio elettrico la sola linea di alimentazione al gruppo di pressurizzazione idrico antincendio;
 - che anche per quanto non espressamente indicato nella documentazione prodotta dovranno osservarsi le relative norme di sicurezza antincendio specifiche ed i criteri generali di prevenzione incendi per le strutture turistico alberghiere e simili.
- (prescrizioni contenute nel parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce in data 27.03.2009)
- i locali filtro siano resi conformi al D.M. 30.11.1983 REI 120;
 - i vani di accesso, alla varie attività, dall'area cortilizia e/o dal club, siano indipendenti o separati da filtro;
 - i serramenti posti sulle uscite di sicurezza, oltre ad essere apribili nel senso dell'esodo, siano azionabili in apertura a semplice spinta;
 - le vie, le corsie ed i vani porta dedicati all'esodo, siano risultare segnalate;
 - le strutture i tendaggi le sedie i salotti e quant'altro, pertinente gli arredi, dovranno risultare omologati e conformi alla relativa Norma sulla reazione al fuoco, conformemente alle classi 0/1/1IM;
 - il posizionamento degli arredi e l'architettura d'interno sia organizzata salvaguardando l'esodo di ogni attività nel compartimento e, da questo su S.a C.L.;
 - la quota di calpestio e di posa di ogni attrezzatura della cucina in presenza di gpl, sia superiore al piano di campagna e, comunque più elevata di ogni altra quota; con espresso divieto, di realizzare a qualunque titolo cunicoli, pozzetti e quant'altro al pavimento della cucina e di ogni altro ambiente con il gas all'interno;
 - sia installato un estintore a CO/2 da Kg 5,= tipo BC a protezione dei Q.E.;
 - sia disponibile un estintore carrellato a polvere ABC da 15 Kg omologato;
 - sia installato un congruo nr. di rilevatori di fumo conformi alla Norma UNI 9795 smi;
 - sia resa disponibile in sede di sopralluogo, la seguente documentazione tecnica:
 - impiantistica elettrica ai sensi della Legge 186/68, della Legge 46/90 e s.m.i. Norma CEI;
 - impiantistica gas "gpl" e relativi sistemi di monitoraggio ed intercettazione;
 - progettazione e dimensionamento, per un rischio medio, dell'impianto idrico antincendio ai sensi delle norme UNI VV.F. 9489/9490/10779/12845;
 - calcolo e verifica dell'effettivo carico d'incendio valutato con il metodo ingegneristico per ogni singolo compartimento e conseguente attività svolta nel compartimento;
 - documentazione, certificazione di conformità ed adempimenti al T.U. 81/2008.
- (prescrizioni contenute nel parere della Provincia di Lecce – Servizio Ambiente e Polizia

Provinciale in data 26.10.2010)

- le acque della piscina dovranno essere scaricate/smaltite secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06. L'utilizzazione della piscina è inoltre soggetta a quanto previsto dalla L.R. n. 35 del 15 dicembre 2008 (disciplina igienico-sanitaria delle piscine ad uso natatorio);
- a lavori ultimati dovrà essere richiesta la Sindaco del Comune di Salice Salentino, ai sensi della L.R. 31/95 e s.m.i., l'autorizzazione allo scarico delle acque chiarificate rivenienti dalle fosse Imhoff;
- per le acque meteoriche di dilavamento delle aree impermeabilizzate (coperture, piazzali, viabilità interna), la struttura ricettiva dovrà conformarsi a quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale in Puglia n. 282 del novembre 2003. Nello specifico, ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Commissario Delegato, in caso di superficie dilavante superiore ai 2000 mq, prima del rilascio del certificato di agibilità la ditta dovrà richiedere (inviando apposita istanza corredata dalla documentazione di rito) ed ottenere, da parte di questa Provincia, l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche. In caso di superficie dilavante inferiore ai 2000 mq, a lavori ultimati, dovrà essere effettuata comunicazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 del Decreto del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale n. 282/CD/A del novembre 2003.

(prescrizioni contenute nel parere della Provincia di Lecce – Servizio Pianificazione Territoriale e Tutela Venatoria in data 11.08.2010)

- siano rispettate le disposizioni previste dall'art. 3.1.2.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP “le fasce di salvaguardia”. In particolare:
- dovranno essere chiusi eventuali pozzi esistenti;
- l'approvvigionamento idrico potrà avvenire esclusivamente mediante allaccio alla rete dell'acquedotto oppure autobotti provenienti da punti di prelievo ubicati nella fascia di “ricarica o di “approvvigionamento idrico” e regolarmente autorizzate;
- le acque reflue depurate dovranno essere reimmesse nel sottosuolo al fine di ricaricare la falda e contrastare l'avanzamento del cuneo salino.

(prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza B.A. e P. di Lecce in data 29.11.2010)

- i paramenti murari esterni dovranno essere lasciati a faccia vista opportunamente stiliti con malta a base di calce e tutina integrata alla coloritura dei conci;
- gli impianti dovranno essere predisposti sotto i pavimenti;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno e tinteggiati di colore marrone scuro;
- le nuove coperture dovranno rispettare quelle esistenti con tetti a falde inclinate e sovrastanti tegole, compresi i locali dove sono state previste quelle piane.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.P.E.S.A.L. in data 30.11.2010)

- sia acquisito il Certificato di Prevenzione Incendi;
- siano previsti, per i vapori e/o i fumi derivanti dalle operazioni di cottura, idonei sistemi di aspirazione;
- wc, antiwc e spogliatoi siano dotati di superficie aerante e illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie pavimentata, con una superficie minima apribile di mq 0,50. Solo qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica si potrà ricorrere ad impianto di aerazione artificiale che assicuri un ricambio minimo di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.I.A.N. in data 7.12.2010)

- nel vano cucina il lavandino sia dotato di erogazione dell'acqua non manuale (né a leva);
- sia collocata porta di comunicazione tra corridoio di accesso al vano cucina e sala ristorante munita di dispositivo di chiusura automatica con parte superiore trasparente;
- tutte le aperture verso l'esterno siano dotate di sistemi di lotta contro insetti e roditori;
- sia rispettata la normativa inerente il convogliamento e l'immissione in atmosfera dei

fumi, vapori ed odori delle fasi lavorative;

- gli antibagni/spogliatoio siano muniti di lavabi con erogazione dell'acqua non manuale (né a leva) e di porta d'uscita munita di dispositivo di chiusura automatica (con apertura verso l'esterno);

- gli operatori siano rapportati per numero alle dimensioni degli antibagni/spogliatoio;

- il servizio igienico e gli antibagni privi di aeroilluminazione naturale diretta (o comunque inferiore a 0,50 mq) siano dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minima di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato;

- ove sussista impossibilità di allacciamento a pubblico acquedotto (verificata dal competente ufficio comunale), per l'attività sia utilizzata acqua idonea al consumo umano, fornita da pubblico gestore di servizio idrico integrato, ovvero da fonte di approvvigionamento regolarmente autorizzata dall'Autorità Competente ai sensi delle norme vigenti come acqua destinata al consumo umano, mantenuta con i requisiti stabiliti dalla legge e contenuta in serbatoio/i idoneo/i al contenimento di liquidi alimentari, di capacità adeguata alle potenzialità produttive delle attività, posto/i fuori terra, facilmente ispezionabile/i ed adeguatamente protetto/i da ogni possibile fonte di contaminazione; per la distribuzione dell'acqua siano usati esclusivamente tubi di polietilene con rivestimento interno sottoposto a trattamento contro la formazione di alga.

(prescrizioni contenute nel parere della ASL LE – S.I.S.P. in data 4.01.2011)

- che nell'abitazione custode il bagno non comunichi direttamente con il vano soggiorno-letto;

- che i due wc-ospiti annessi alla sala ristorante siano entrambi preceduti da antiwc con lavabo.

(prescrizioni contenute nei pareri dell'Autorità di Bacino per la Puglia in data 5.01.2011 e in data 28.02.2011)

- esaminata la documentazione progettuale allegata all'istanza si è riscontrato che tutti i manufatti da realizzare risultano esterni al limite a Media Pericolosità Idraulica fatta eccezione per il parcheggio da destinare agli avventori della struttura ricettiva, individuato con il numero 8 nella tavola n. 6 – planimetria di progetto. A norma degli artt. 4 e 8 delle N.T.A. del PAI, ed al fine di tutelare la pubblica incolumità ed evitare danni ai veicoli che stazionano nell'area attrezzata a parcheggio è opportuno delocalizzare l'area di sosta al di fuori delle aree inondabili con tempo di ritorno di 200 anni. Per quanto di competenza questa Autorità esprime parere di compatibilità della variante urbanistica al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico con la prescrizione di delocalizzare il parcheggio al di fuori delle aree perimetrate.

(prescrizioni contenute nei pareri dell'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Lecce in data 26.01.2011 e in data 11.04.2011)

- per quanto concerne l'intervento di restauro conservativo e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti relativi alla "Masseria Pezza" nulla si osserva in merito considerando che sui fabbricati esistenti non vi sono i presupposti per l'applicazione della norma di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01;

- per quanto concerne gli interventi di ampliamento per la realizzazione di nuove strutture con la trasformazione urbanistica del territorio interessato da zona agricola a zona destinata a strutture ricettive, esaminati gli atti acquisiti, questo ufficio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, in ordina alla compatibilità geomorfologia delle opere previste con strumento urbanistico in oggetto rispetto alla caratteristiche dei terreni interessati così come descritti nella relazione geomorfologia in atti e nelle relazioni integrative inviate a firma del Dott. Geologo Maurizio De Rinaldis, per quanto di competenza, esprime parere favorevole, confermando la prescrizione contenuta nel parere dell'Autorità di Bacino n. 117 del 5.01.2011, relativamente allo spostamento dell'area parcheggio, nonché raccomandando che siano adottate, in sede di progettazione, tutte le soluzioni tecniche necessarie per evitare il deterioramento delle strutture interrato ed in fondazione, considerato che il

sito di intervento ricade in territorio con presenza di falda acquifera superficiale con escursione variabile del livello.

(specificazioni contenute nel parere del Consorzio Speciale per la Bonifica di Arneo in data 20.06.2011)

- a tutela della condotta interrata esistente sui terreni oggetto dell'intervento, si prescrive l'esecuzione di adeguate opere di protezione della stessa da concordare con questo Consorzio nella fase esecutiva;

- al fine di limitare l'area d'intervento in caso di interventi di manutenzione sull'opera idraulica con mezzi meccanici, si chiede di predisporre apposito varco di accesso all'area.

(specificazioni contenute nel parere della Regione Puglia – Servizio Urbanistica – P.O. Urbanistica di Lecce in data 21.06.2011)

- specificare la particolare tipologia d'intervento (se si tratta di “albergo”, “villaggio turistico”, “residence”, ecc.);

- precisare la specificità della struttura turistico-ricettiva oggetto della conferenza di servizi, indicandone le funzioni annesse e il relativo dimensionamento ai sensi della L.R. 11/99;

- sia preliminarmente assicurata la realizzazione della nuova strada di accesso alle aree destinate a standard, che da quanto si evince dagli atti trasmessi, risulta inesistente.

4) DI APPROVARE la presente prescrizione cui la realizzazione del progetto deve sottendere:

- che, conseguentemente all'approvazione della variante, la strada esterna alla perimetrazione dell'attività ricettiva, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 404, 407, 410, 412, 414, rispettivamente di are 4,26, are 4,45, are 5,56, are 1,94, are 0,17, quindi per una superficie catastale complessiva di are 11,93, diventi strada privata di uso pubblico.

5) DI APPROVARE le seguenti clausole di decadenza cui la realizzazione del progetto deve sottendere:

- al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento alla quale è inscindibilmente legata la modifica della disciplina urbanistica dell'area, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano “*EI – Agricola Produttiva Normale*” previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, il titolo autorizzativo edilizio entro un anno dalla data della presente, nel caso in cui la società proponente non consegua, per causa alla stessa da addebitare, l'agibilità dei fabbricati nei termini di legge nonché nel caso in cui si verifichi la mancata realizzazione del progetto per un qualsiasi motivo;
- al fine di tutelare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento nonché evitare eventuali speculazioni edilizie, gli effetti della variante verranno meno e si perderanno, quindi l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part.lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, ritornerà automaticamente alla destinazione urbanistica di piano “*EI – Agricola Produttiva Normale*” previgente senza l'intervento di una nuova variante, nel caso in cui la società proponente trasferisca a terzi la proprietà di tutte le aree, direttamente ed indirettamente interessate dal progetto, nei 5 (cinque) anni successivi la data di rilascio del certificato di agibilità sui fabbricati.

6) DI APPROVARE la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 e s.m.i. in

complessivi € 51.005,21, come da relazione del V Settore Tecnico del 1/09/2011, prot. n. 11352, che la società proponente provvederà a versare alla Tesoreria Comunale dandone successivo riscontro al V Settore Tecnico ai fini del rilascio del titolo autorizzativo edilizio."

7) DI APPROVARE pari al 5% la percentuale che sarà applicata al costo documentato di costruzione determinato dal progettista della società proponente, ai fini della quantificazione della quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, così come previsto dall'art. 19, c. 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativamente alle costruzioni o agli impianti destinati ad attività turistiche.

8) DI PRENDERE ATTO dal "*Certificato di Pubblicazione e Deposito*" a firma del Segretario Comunale in data 24.08.2011, Prot. Gen. n. 11115:

- che il progetto e i verbali delle riunioni della Conferenza di Servizi sono stati depositati presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Salice Salentino per la durata di 20 (venti) giorni naturali e consecutivi durante i quali chiunque ne ha potuto prendere visione;
 - che nei successivi 20 (venti) giorni naturali e consecutivi al periodo di deposito non sono state presentate osservazioni, proposte e/o opposizioni da parte degli aventi titolo ai sensi della L. 1150/1942;
- che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici del paese di consueta collocazione ed all'Albo Pretorio Comunale on-line a partire da tutto il 28.06.2011 e per 40 (quaranta) giorni consecutivi ovvero fino a tutto il 4.08.2011.

9) DI DARE ATTO:

- che, consequenzialmente all'approvazione della variante, l'area direttamente interessata dal progetto in questione, distinta in Catasto al Foglio 16 part. lle 7, 8, 9 (in parte), 99, 102, 155, 305, 306, 333, 334, 335, 341(in parte), 350 (in parte), 352 (in parte), per una superficie catastale complessiva di mq 40.808,00, perderà la destinazione urbanistica di piano "*E1 – Agricola Produttiva Normale*" e prenderà la destinazione urbanistica tipica del progetto approvato, così come disposto dal combinato art. 10.1, c. 9, e art. 10.3, c. 9, delle "*Linee guida per l'applicazione del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. – Sportello Unico per le Attività Produttive*" approvate con Deliberazione della G.R. n. 2000 del 27.11.2007;
- che la variante entrerà in vigore con la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale on-line dell'avviso di deposito della medesima variante approvata e con il contemporaneo deposito nella Segreteria Comunale della presente deliberazione di approvazione e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto;
- che la presente deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante sarà pubblicata per estratto sul B.U.R. Puglia.

10) DI DEMANDARE al Responsabile del V Settore gli adempimenti connessi e conseguenti alla presente deliberazione.

11) DI DARE ATTO che il resoconto stenotipografico della presente deliberazione è riportato nel verbale di seduta.

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

SU PROPOSTA del Sindaco;

CONSIDERATA l'urgenza di dare esecuzione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;

CON la seguente votazione:

CON la seguente votazione:

- Consiglieri presenti N. 12
 - Consiglieri votanti N. 12
 - Voti favorevoli N. 10
 - Voti Contrari N. 2 (Gravili e Manno)
 - Astenuti N. 0
- espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

= **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

=====

DP/dp

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Sig. Vincenzo MARINACI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Domenico CACCIATORE

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata sul Sito Istituzionale il

e vi rimarrà per giorni consecutivi (N. del Reg.).

IL MESSO COMUNALE
Cosimo PERRONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Domenico CACCIATORE

Data

ATTESTO che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21/03/2012

- decorsi giorni 10 dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs. 267/2000);
 perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Domenico CACCIATORE
