



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE Urbanistica  
PO Urbanistica e Paesaggio Lecce



1868  
UTC

Regione Puglia  
Servizio Urbanistica

UO: Servizio Urbanistica - Lecce

AOO\_079/PROT  
27/10/2016 - 0007991  
Prot.: Uscita - Registro: Protocollo Generale

Comune di Salice Salentino (LE)  
Al Responsabile del SUAP  
Arch. Alessandra Napoletano

[ufficiotecnico.comunesalicesalentino@pec.rupar.puglia.it](mailto:ufficiotecnico.comunesalicesalentino@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto:** Comune di Salice Salentino (LE) – Indizione conferenza di servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/10 relativa al progetto di variante in corso d'opera al PAU n. 13 del 19.08.2013 per l'ampliamento dell'esistente impianto produttivo di materiale plastico per l'edilizia della ditta "RIV.Edil di Codardo Cosimo", ubicato in agro di Salice Salentino lungo la SP n. 17 tratto "Salice-Veglie".

**Proponente:** RIV.Edil di Codardo Cosimo

**PARERE**

Si fa riferimento alla nota protocollo n. 11223 del 18.10.2016 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 7847 del 20.10.2016 con la quale il Comune di Salice Salentino ha indetto, per gli effetti di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e ai sensi dell'art. 14bis della Legge n. 241/1990 come modificato dal DLgs n. 127/2016, la conferenza di servizi decisoria, con procedura semplificata, relativa al progetto in variante in oggetto, trasmettendo contestualmente i relativi elaborati progettuali.

Preliminarmente si premette che con DGR n. 2581 del 22.11.2011 la Regione Puglia ha approvato gli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive". Il progetto con riferimento a detti indirizzi si configura come "ristrutturazione".

Si ricorda che ai sensi della richiamata DGR per ristrutturazione ""Si intendono le modifiche degli impianti che mantengono la medesima destinazione pro-ductiva e sono ricomprese nell'ambito degli interventi come specificamente definiti dalla vigente normativa.""

**(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO IN CUI SI COLLOCA)**

Per quanto rappresentato negli atti trasmessi, e nella Relazione istruttoria del Responsabile del SUAP, il progetto proposto riguarda la ristrutturazione di un'attività esistente relativa alla produzione di materiale plastico per l'edilizia. Occorre precisare che la ditta ha ristrutturato e ampliato l'impianto esistente con procedura di variante ai sensi dell'ex art. 5 del DPR n. 447/98, con PAU n. 13 del 19.08.2013 e inizio lavori

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

1

Sezione Urbanistica - Via Gentile, 52 - 70126 Bari  
mail: [settoreurbanistica@regione.puglia.it](mailto:settoreurbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)  
Responsabile del Procedimento arch. Valentina Battaglini - c/o PO Urbanistica e Paesaggio Lecce  
mail: [urbanistica.le.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.le.regione@pec.rupar.puglia.it)



del 04.08.2014. Lavori ad oggi non conclusi e per il quali si chiede, in questa sede una variante in corso d'opera.

Con il citato PAU n. 13 del 19.08.2013 il progetto è stato approvato con i seguenti principali parametri urbanistico-edilizi:

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - Superficie del lotto:  | 10.452,36 mq |
| - Superficie coperta:    | 3.644,48 mq  |
| - Volume in ampliamento: | 15.237,90 mc |
| - Altezza:               | //           |

Nella proposta progettuale già assentita erano previste le aree a standard da cedere al Comune nella misura di 1.216 mq.

Come rappresentato nella Relazione Tecnica "Il progetto assentito (...) prevedeva sul lato posto a sud dell'impianto esistente, la costruzione di un fabbricato in ampliamento all'impianto già esistente, comprendente una sala produzione e confezionamento stucchi in polvere, una sala prove e campionatura, sala riunioni ed uffici amministrativi, e la realizzazione di una superficie coperta di collegamento tra il fabbricato dell'impianto esistente e quello in ampliamento, da destinare a carico e scarico prodotti, mentre sul lato retrostante posto ad est prospettante la strada comunale, era stata prevista l'area destinata a standard urbanistici così come dettato dal DM 1444/68 art. 5, c. 1, punto 1. L'avvenuta monetizzazione dell'area destinata a standard urbanistici (...) e la necessità di una diversa distribuzione degli ambienti all'interno del fabbricato in ampliamento, hanno concorso all'elaborazione del presente progetto di variante in corso d'opera, che prevede l'accorpamento della superficie di cui sopra (standard urbanistici) con quella dell'intera area dell'impianto e la conseguente ridefinizione delle superfici scoperte da destinare a verde, a piazzali per la manovra degli automezzi e a quelle da destinare a parcheggi. (...) In merito si evidenzia che nella DCC n. 18/2012 di approvazione della variante in oggetto, il Consiglio Comunale ha disposto la monetizzazione delle aree a standard che sono state, in questo modo, riacquisite in proprietà dalla ditta proponente. Inoltre nell'immobile individuato come "fabbricato in ampliamento", la "copertura del vano da destinare a stoccaggio temporaneo di materiale in partenza, realizzata con travi estradossate "planus", ha consentito la riduzione dell'altezza interna con la conseguente diminuzione del volume riportato nel Provvedimento Autorizzativo Unico n. 13 del 19.08.2013".

Conseguentemente, come rilevato dal Responsabile del SUAP, nella propria Relazione istruttoria, il progetto di variante in corso d'opera presenta i seguenti parametri urbanistico-edilizi:



- Superficie del lotto: 11.668,36 mq (comprendente la superficie acquisita e in precedenza destinata a standard)
- Superficie coperta: 3.644,48 mq
- Volume in ampliamento: 14.720,27 mc (in riduzione)
- Altezza: //

L'attuale tipizzazione urbanistica dell'area d'intervento del vigente PRG, è relativa al progetto in variante approvato con DCC n. 18 del 21.03.2012 e autorizzato con PAU n. 13 del 19.08.2013.

*(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)*

Con la suddetta nota protocollo n. 11223 del 18.10.2016 il Comune di Salice Salentino nell'indire la conferenza di servizi in oggetto, ha trasmesso contestualmente via pec i relativi atti scritto-grafici della proposta progettuale in oggetto, costituiti dai seguenti elaborati:

- Richiesta di permesso di costruire/titolo unico
- Carta d'identità del titolare
- Carta d'identità del progettista dichiarante
- Dichiarazione sostitutiva sulla proprietà
- Dichiarazione del progettista sulla legge n. 13/89
- Dichiarazione del progettista sulla prevenzione incendi
- Dichiarazione del progettista sul contenimento energetico
- Dichiarazione del progettista sull'approvvigionamento idrico potabile
- Dichiarazione del progettista sullo scarico delle acque reflue
- Dichiarazione del progettista sulle strutture
- Dichiarazione del progettista sugli impianti
- Dichiarazione del progettista sul R.R. n. 6/2006
- Relazione Tecnica
- Dati tecnici del progetto
- Rapporto aeroilluminante dei singoli vani
- Tavola di raffronto tra il progetto approvato e la variante in corso d'opera
- Istanza alla Provincia per autorizzazione sulle acque meteoriche
- Determinazione provinciale su acque meteoriche del precedente progetto
- Atto notorio sulla tutela delle acque
- Relazione tecnica sulle acque meteoriche di prima pioggia
- Tavola di progetto sulle acque meteoriche
- Istanza alla Provincia per emissioni in atmosfera
- Autocertificazione su riduzione emissioni in atmosfera
- Relazione su emissioni in atmosfera
- Tavola di progetto su emissioni in atmosfera
- Tavola ANT 01 planimetria generale



- Tavola ANT 02 progetto antincendio
- Tavola ANT 03 progetto antincendio
- Dichiarazione VV.FF.
- Tavola ASP 01 impianto aspirazione
- Tavola ELE 01 impianto elettrico
- Tavola ELE 02 Impianto elettrico - quadri
- Tavola L 01 Layout delle attrezzature
- Relazione tecnica impianto elettrico
- Relazione tecnica impianto di ventilazione

*(VERIFICA DEI CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELL'ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR n. 160/2010)*

Premesso che la verifica della sussistenza dei requisiti di ammissibilità dell'istanza alle procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 è nelle competenze del responsabile del SUAP e che il ricorso a detta procedura, avendo carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie, non ammette applicazioni estensive o analogiche, si rappresenta quanto segue.

Motivi di opportunità economici e sociali che inducono ad avviare la procedura di variante.

In merito il Responsabile del SUAP, nella propria Relazione istruttoria, ha relazionato, rappresentando che *""gli obiettivi generali che persegue il Comune di Salice Salentino con l'utilizzo della procedura di variante ex art. 8 del DPR 160/2010 e smi sono legati alla volontà di favorire il nascere di nuove iniziative imprenditoriali che fungano da volano per le attività produttive dirette e indotte, ovvero di favorire il consolidarsi e il potenziarsi delle iniziative imprenditoriali esistenti""*.

Con riferimento alle precedenti varianti di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 nonché di cui all'art. 5 del previgente DPR n. 447/1998 attivate dal medesimo Comune, il responsabile del SUAP, ha fornito un puntuale elenco delle stesse.

Interventi esclusi dalla procedura per tipologia

In merito il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria attesta che l'intervento *""non rientra tra gli interventi esclusi dalla procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e smi atteso che comporta variazioni dei parametri urbanistici della struttura approvata con medesima procedura""*.

Carenza o insufficienza nello strumento urbanistico vigente di aree a destinazione produttiva.



In merito il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria ha dichiarato che *“si prescinde dalla verifica della insufficienza delle aree urbanisticamente compatibili essendo il progetto di ristrutturazione dell'attività esistente”*.

Conformità della documentazione tecnica presentata dal richiedente

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria ha attestato che *“la documentazione tecnica presentata è adeguata all'entità e alla qualità dell'intervento proposto”*.

Congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie e alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP, nella propria Relazione istruttoria, in merito delle urbanizzazioni primarie ha attestato che *“le urbanizzazioni primarie sono quelle che caratterizzavano il progetto già approvato con analogo procedimento di variante nel 2012 in ampliamento.”* Queste sono puntualmente elencate dal SUAP precisando per quali di esse sono previste variazioni, pur garantendone la dotazione, rispetto al progetto approvato:

- le aree di sosta e parcheggio costituite dai parcheggi interni alla struttura;
- la rete di fognature nera;
- la rete di fognatura bianca;
- la pubblica illuminazione.

Nel merito delle urbanizzazioni secondarie, il Responsabile del SUAP ha precisato che *“l'intervento in oggetto (...) 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 necessita di aggiunte agli standard.”*

Controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e autorizzazioni

Il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria, nel merito ha più volte ribadito che trattasi di un intervento di ristrutturazione di un impianto produttivo esistente regolarmente autorizzato a seguito di conferenza di servizi di cui all'ex art. 5 del DPR 447/98 e che, in quanto tale, ricorrono tutti i presupposti normativi per il rilascio delle successive autorizzazioni e permessi già verificati in sede di rilascio del PAU del 2013.



Inoltre il Responsabile del SUAP precisa che l'intervento in questione è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 6.1, lett. f) del R.R. n. 18/2013, *""come comunicato dall'autorità competente con nota in data 18.10.2016, prot. gen. 11216 e che pertanto, ai sensi dell'art. 6.2bis del R.R. n. 18/2013 la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata si integrerà nel modulo procedimentale della conferenza di servizi.""*

Estensione dell'area interessata dal progetto

Si rappresenta che il Responsabile SUAP non ha esplicitamente relazionato nel merito. Tuttavia si prende atto che le aree interessate dall'intervento in questione comprendono sia le aree cedute a standard al Comune a seguito della variante ex DPR n. 447/98, sia quelle già interessate dalla medesima procedura ex DPR n. 447/98, riorganizzate al fine di una più puntuale funzionalità dell'attività produttiva esistente. Il progetto consiste infatti in una sistemazione degli spazi aperti di pertinenza prevedendo parcheggi, aree verdi e spazi manovra.

Rapporto tra variante e strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente.

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria non ha esplicitamente relazionato. Tuttavia si rileva, da quanto argomentato dallo stesso Responsabile, che la presente conferenza di servizi comporta variante urbanistica limitatamente all'area precedentemente ceduta a standard a seguito della procedura ex DPR n. 447/98 e una rifunzionalizzazione degli spazi esterni di pertinenza dell'area già autorizzati con variante ex DPR n. 447/98 (come più volte sottolineato), non comportando ulteriore volumetria o ampliamento di superfici coperte autorizzate con la precedente procedura.

Verifiche rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata (DRAG, PTCP, PPTR, PAI, etc)

Si rappresenta che il Responsabile del SUAP nella propria Relazione istruttoria integrativa, ha precisato che le aree d'intervento:

- non rientrano in area SIC e/o ZPS;
- non rientrano in alcun ambito PAI;
- non sono interessate da alcun sistema di tutela di cui al vigente PPTR.

A tal proposito, come chiarito nella DGR n. 1514/2015 configurandosi le varianti ex art. 8 del DPR 160/2010 quali progetti in variante, la valutazione paesaggistica va operata direttamente sul progetto, pertanto non è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. n. 96 delle NTA del PPTR. Nel caso specifico, anche da



verifiche d'ufficio si è potuto rilevare che, non essendo l'intervento interessato da beni paesaggistici e da ulteriori contesti paesaggistici, non sono dovuti gli atti autorizzativi di cui agli articoli nn. 89 e 90 delle NTA del medesimo PPTR di competenza dell'ente delegato al rilascio dei medesimi.

*(VALUTAZIONI URBANISTICHE REGIONALI)*

Entrando nel merito della proposta progettuale si rappresenta che l'intervento insiste in un'area già trasformata ed edificata a seguito della esistenza di un impianto produttivo già realizzato. Il progetto oggetto della presente conferenza di servizi, trattandosi di ristrutturazione in corso d'opera di quanto già assentito con precedente procedura di variante in deroga, prevede la riduzione della volumetria autorizzata e la riorganizzazione degli spazi esterni a seguito dell'inclusione nel lotto di proprietà delle aree precedentemente destinate a standard urbanistici.

*(PARERE E CONCLUSIONI)*

Il presente parere è reso nel presupposto che si siano positivamente concluse le verifiche di competenza del responsabile del SUAP come disposto dal DPR n. 160/2010 e specificato nella DGR n. 2581 del 22.11.2011.

Ciò premesso, per le motivazioni precedentemente riportate che si richiamano integralmente, si esprime

**PARERE FAVOREVOLE**

alla variante allo strumento urbanistico generale proposta dalla Ditta RIV.Edil di Codardo Cosimo per il progetto di variante in corso d'opera al PAU n. 13 del 19.08.2013 per la ristrutturazione dell'esistente impianto produttivo di materiale plastico per l'edilizia, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR n. 160/2010 a condizione che prima della chiusura della Conferenza di Servizi siano espletate le procedure di cui alla L.R. n. 44/2012 e del R.R. n. 18/2013 in materia di verifica di assoggettabilità a VAS.

Inoltre il suddetto assenso regionale è subordinato all'accoglimento delle prescrizioni qui di seguito enunciate:

- gli spazi aperti siano trattati nel complesso in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli con soluzioni e materiali naturali;
- nella realizzazione delle opere sia privilegiato l'uso di tipologie e tecniche costruttive della tradizione storica locale prevedendo coperture piane e materiali lapidei locali e l'uso di soluzioni cromatiche compatibili con l'intorno in cui insistono privilegiando i colori prevalenti nei luoghi d'intervento;



- la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti, ciò poiché come esplicitato negli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 di cui alla DGR 2581/2011, la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico/edilizia di un'area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva;
- nella stessa delibera di approvazione sia previsto un tempo congruo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante oggetto della presente conferenza di servizi.

IL FUNZIONARIO DELEGATO

(arch. Valentina Battaglini)



*Valentina Battaglini*