



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

OGGETTO

PROGETTO DI CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE DA CIVILE
ABITAZIONE A CASA CUSTODE DELL'ATTIVITA' CENTRO ASSISTENZA
AUTO (ATTIVAZIONE PROCEDURA DI CUI ALL' ART.8-DPR 160/2010)

Tav. 01

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE:

FERRAMOSCA ANNA RITA

UBICAZIONE:

C.F.: FRRNRT71B46L419B

Comune di Specchia

Strada Statale 275 - 73040 Specchia - (LE)

DATI CATASTALI:

Fg. 17 p.lle 329, 330

ZONA OMOGENEA:

E4 - Zona Agricola

TECNICI:

MORCIANO INGEGNERIA S.R.L.

Direttore tecnico:

Ing. Ippazio Antonio MORCIANO

Ing. Armando PAGLIARA SANAPO



**RICHIEDA ATTIVAZIONE PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 8 - DPR 160/2010
INDIZIONE DI CONFERENZA DI SERVIZI
INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AL VIGENTE P.U.G.**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante dell'istanza per l'**Attivazione di procedura di cui all'art. 8 - Dpr 160/2010 indizione di conferenza di servizi intervento comportante variante urbanistica al vigente P.U.G.**, della cui redazione i sottoscritti

- Ing. Morciano Ippazio Antonio, nato a Scorrano il 07/01/1967, C.F.: MRCPZN67A07I549V, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Lecce al N. 1707 in qualità di Direttore Tecnico della MORCIANO INGEGNERIA SRL con studio tecnico in Tiggiano alla Via A. Diaz, 21

- Ing. Armando Pagliara Sanapo, nato a Tricase il 02/09/1975, C.F. PGLRND75P02L419V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2535, con Studio Tecnico in Specchia alla via Pasubio, 57.

sono stati incaricati dalla Sig.ra Ferramosca Anna Rita, in qualità di Amministratore Unico del Centro Assistenza Auto srl, con sede legale nel Comune di Specchia, SS 275 al Km 21,00.

2. DATI IDENTIFICATIVI, TITOLI AUTORIZZATIVI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 Il Centro Assistenza Auto

Il locale in disponibilità del centro assistenza auto oggetto della presente istanza è sito in Specchia, SS 275, km 21, identificato nel NCEU del Comune di Specchia al Fg. 17 part.lla 330 sub. 1, 4, 7, 8, 9, ricadente in zona D – Zona Insediamenti Produttivi del Comune di Specchia.

Come si evince dagli elaborati grafici di progetto, il centro assistenza oggetto della presente istanza è un immobile di forma quadrangolare, che si sviluppa su tre piani. Il piano terra è costituito da una zona reception allestita con postazioni di lavoro per la contrattazione e la vendita, e da un'area attrezzata come officina e centro assistenza auto. Il piano primo è interamente destinato a uffici amministrativi, mentre il piano interrato è destinato a officina e centro revisione e collaudi.

L'immobile, come si evince dalla planimetria generale allegata alla presente istanza, è collocato in area adiacente la SS 275, a cui l'intera proprietà è collegata da una intersezione di collegamento.

La realizzazione di detto centro assistenza ha comportato una variante al vigente P.U.G. del Comune di Specchia, a cui si è pervenuti con Delibera del C. C. n. 41 del 30.11.1998, con la quale venivano approvati i CRITERI GENERALI per la dichiarazione di pubblico interesse; seguiva una nuova Delibera del C.C. n. 13 del 31.03.1999, per l'approvazione in deroga del progetto in oggetto e la variante allo strumento urbanistico

vigente. In seguito, dopo la procedura di pubblicazione di detta variante, con Delibera di C.C. n. 25 del 30.04.1999 si approvava in via definitiva la variante allo strumento urbanistico, come richiamato nella Concessione Edilizia n. 34 bis/99 del 10.06.1999. In seguito, a lavori già avviati, è stata presentata una Variante in Corso d'opera, n. 34bis/2000 del 13.11.2001, riguardante alcune modifiche alle aperture e all'organizzazione degli spazi interni, senza modifica della sagoma né delle volumetrie già autorizzate.

Sull'immobile è stato poi rilasciato un Permesso di Costruire n. 92/2008 rilasciato in data 12.01.2009 avente ad oggetto la *"Sistemazione delle aree di pertinenza ed ampliamento del vano seminterrato dell'officina meccanica "Mercedes Benz" centro assistenza auto s.n.c."*. In relazione a questo P.d.C. è stato poi rilasciato un ulteriore Permesso di Costruire n. 141/2009 del 26.10.2009 per *"Variante in corso d'opera al P.C. n. 92/2008 Sistemazione delle aree di pertinenza ed ampliamento del vano seminterrato dell'officina meccanica Mercedes Benz centro assistenza auto s.n.c."*

I titoli autorizzativi con cui l'immobile è stato realizzato sono qui di seguito dettagliatamente elencati:

Titolo autorizzativo	Oggetto
C. E. 34 bis/1999 del 10.06.1999	"Costruzione di una officina meccanica – Centro assistenza Mercedes Benz"
C.E. 34 bis/2000 del 13.11.2001	Variante in corso d'opera
P. d. C. n. 92/2008 del 12.01.2009	Sistemazione delle aree di pertinenza ed ampliamento del vano seminterrato dell'officina meccanica "Mercedes Benz" centro assistenza auto s.n.c.
P.d.C. n. 141/2009 del 26.10.2009	Variante in corso d'opera al P.C. n. 92/2008 Sistemazione delle aree di pertinenza ed ampliamento del vano seminterrato dell'officina meccanica "Mercedes Benz" centro assistenza auto s.n.c.

2.1.1 Dati planovolumetrici

Il lotto su cui è stato edificato il centro assistenza, essendo stato oggetto di Variante allo strumento urbanistico ha subito quindi una variazione riguardo la tipizzazione e ricade pertanto in zona tipizzata D – Zona Insediamenti Produttivi così come individuato dal vigente P.U.G.. Il lotto quindi, è stato assoggettato all'applicazione degli indici previsti per le Zone D, di cui alla seguente tabella, per la realizzazione delle superfici e dei volumi ivi indicati:

DATI PLANOVOLUMETRICI		
Foglio		17
Part.IIa		330
Superficie complessiva del lotto	mq	3526,00
Zona omogenea		"D"
I.F.F. (da variante al PUG)	mc/mq	0,13
R.C.	mq/mq	0,19
Volume edificabile	mc	4583,80
Superficie realizzabile	mq	687,57
Superficie realizzata	mq	687,00
Volume realizzato	mc	4247,00

Il lotto ha una superficie complessiva di 3526,00 mq, pertanto il volume massimo edificabile corrisponde a 4583,80 mc per una superficie coperta realizzabile massima di 687,57 mq.

Il centro assistenza è inoltre dotato di Certificato di Prevenzione Incendi e di CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

La civile abitazione

Come ben si evince dalla planimetria generale, in adiacenza al Centro Assistenza Auto, è ubicata la civile abitazione di residenza della famiglia del signor D'Amico Daniele (proprietario) e Ferramosca Annarita. L'immobile si sviluppa su un unico piano ed è costituita da un ingresso e un piccolo disimpegno che dividono la zona notte, a sua volta composta da due camere da letto e un servizio igienico, e la zona giorno, composta da un'ampia cucina e un soggiorno. Al piano primo è stato realizzato il vano tecnico. L'edificio è circondato da un ampio giardino ed è collocato in adiacenza all'accesso al Centro Assistenza Auto.

L'abitazione, individuata al Catasto fabbricati al Fg. 17 p.IIa 329 è stata realizzata con C.E. n. 25 1984/86 del 23.12.1986 e con C.E. n. 100/1998 del 02.12.1998 e ricade in Zona E4 – Zona Agricola.

3. IL CENTRO ASSISTENZA E L'ABITAZIONE

Come si evince dalla planimetria generale allegata alla presente istanza, i due immobili - la civile abitazione e il Centro Assistenza Auto - sono collocati in stretta adiacenza: per accedere, infatti, al Centro Assistenza dalla SS 275, si transita davanti all'abitazione, accedendo all'area esterna di pertinenza della stessa, essendo il centro assistenza collocato in posizione più interna rispetto alla statale.

I due immobili, quindi, risultano strettamente legati da un punto di vista planimetrico e per ciò che riguarda l'organizzazione generale degli accessi e dell'intera area.

Questa stretta connessione tra i due immobili riguarda anche l'aspetto funzionale degli stessi. Infatti l'abitazione è luogo di residenza dei titolari dell'attività del Centro Assistenza, il quale tra i servizi offerti alla propria clientela, annovera anche il Service 24h (*"servizio di assistenza stradale 24 ore su 24 di Mercedes-Benz che Centro Assistenza Auto Srl di Lucugnano (Le), fornisce ai propri clienti che si potrebbero trovare in situazioni di emergenza"*), effettuato con mezzi idonei e necessari allo svolgimento di questo servizio. Pertanto la vicina collocazione dell'abitazione alla rimessa dei mezzi aziendali, risulta strategica e fondamentale per il pronto e corretto svolgimento di dette operazioni di soccorso autostradale sia in orario diurno che notturno. Inoltre i sigg.ri D'Amico e Ferramosca, di fatto svolgono anche attività di sorveglianza notturna sul Centro Assistenza.

Ne deriva, pertanto, che i due immobili sono strettamente interconnessi e legati, sia da un punto di vista planimetrico che sul piano funzionale, tanto da costituire di fatto un'unica unità funzionale, in cui la civile abitazione si può ben configurare come casa del custode di pertinenza del Centro Assistenza Auto.

4. ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA ART. 8 DEL DPR 60/2010

4.1 Variante per accorpamento delle due unità immobiliari

Come già dettagliatamente descritto, i due immobili risultano strettamente interconnessi sia per ciò che attiene agli aspetti planimetrici e all'organizzazione logistica dell'intera area, sia sul piano funzionale.

La civile abitazione, luogo di residenza dei titolari dell'attività oggetto della presente istanza, è funzionalmente legata al Centro Assistenza stesso, per i servizi da esso offerti, che prevedono l'intervento anche in ore notturne per il soccorso stradale e per l'attività di sorveglianza sul centro assistenza che di fatto i titolari vi svolgono.

Detta abitazione, pertanto, si configura come casa del custode a servizio del centro assistenza auto e pertanto la presente istanza è finalizzata all'attivazione della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, con indizione di conferenza di servizi per una variante urbanistica al vigente P.U.G. del Comune di Specchia, in relazione all'accorpamento delle due unità immobiliari in un'unica unità, e asservimento della civile abitazione come pertinenza del centro assistenza configurata come casa del custode.

5. VINCOLI TERRITORIALI

Premettendo che il lotto su cui insiste il centro assistenza ricade in zona tipizzata D – Zona Insediamenti Produttivi, come identificata dal vigente P.U.G. e pertanto per sua natura l'area è libera da qualsivoglia vincolo territoriale e/o paesaggistico, si è non di meno proceduto ad una attenta analisi delle Tavole tematiche del PUTT/P e delle Aree SIC e ZPS della Regione Puglia, che ha potuto confermare che l'area oggetto del presente progetto, non risulta interessata da vincoli territoriali in essa ricadenti, come meglio si evince dall'elaborato specifico **“Relazione sulla verifica del regime giuridico dell'area interessata in relazione ai vincoli territoriali esistenti” (Allegato)**

Specchia, 24 Marzo 2021

I Tecnici

Dott. Ing. Ing. I. Antonio MORCIANO
MORCIANO
Spazio Antonio
N. 1707

Ing. Armando PAGLIARA SANARO

Dott. Ing. Armando PAGLIARA SANARO
N° 2535
Sezione A - Settore:
Civile Ambientale
Industriale
Incorporazione