

COMUNE DI SPECCHIA
PROVINCIA DI LECCE

OGGETTO:

**PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI IMPIANTO PRODUTTIVO
DESTINATO ALLA PRODUZIONE DI GELATI
E PASTICCERIA SURGELATA
CON ANNESSO SPACCIO DI VENDITA**

MARTINUCCI S.R.L.
L'Amministratore
(Martinucci Ernesto)

Intervento comportante Variante Urbanistica dei soli Indici Volumetrici al vigente P.U.G.
Richiesta attivazione procedura di cui all'art.8 - DPR 160/2010

COMMITTENTE:

MARTINUCCI S.r.l.

UBICAZIONE:

via Prov.le per Miggiano - Fg.10 - Zona D1 (insediamenti produttivi)

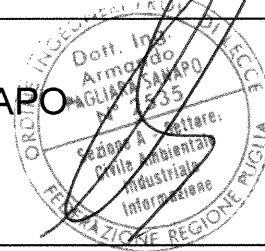
All. 1

Data:
Aprile 2020

RELAZIONE TECNICA
Giustificativa della Variante Urbanistica
per i soli Indici Volumetrici

IL TECNICO:

Ing. Armando PAGLIARA SANAPÒ



PROTOCOLLO

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Via Pasubio, 57 - 73040 Specchia (Le) Tel. 0833.539983 cell.339.5890699 e-mail:armando.pagliara@alice.it pec:armando.pagliarasnapo@ingpec.eu

**RICHIESTA ATTIVAZIONE PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 8 - DPR 160/2010
INDIZIONE DI CONFERENZA DI SERVIZI
INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AL VIGENTE P.U.G.
PER I SOLI INDICI VOLUMETRICI**

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. per i soli indici volumetrici**, della cui redazione il sottoscritto Ing. Armando Pagliara Sanapo, nato a Tricase (Le) il 02/09/1975, C.F. PGLRND75P02L419V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce n. 2535, con Studio Tecnico in Specchia alla via Pasubio n° 57, è stato incaricato dal Sig. Ernesto Martinucci in qualità di Legale Rappresentante della ditta Martinucci srl, con sede in Specchia Zona Industriale.

2. DATI DELL'OPIFICIO

L'opificio oggetto della presente istanza è sito in Zona industriale, identificato nel NCEU del Comune di Specchia al Fg.10 particelle 259 - 1096 - 888 - 350 - 258, ricadente in zona D1 - Insediamenti Produttivi Industriali Artigianali - del Comune di Specchia.

L'opificio è stato realizzato ed ampliato negli anni con i titoli autorizzativi qui di seguito dettagliatamente elencati:

Titolo autorizzativo	oggetto
Conc. Edil. 111/85 - 73/88	Laboratorio artigianale per la produzione di gelati
Conc. Edil. 49/89 e deroga C.C. 5/1/90	Cella frigorifera
Conc. Edil. 85/89	Deposito frigo
Conc. Edil. 12/90 - 73/95	Laboratorio artigianale per la produzione di pasticceria
Conc. Edil in sanatoria 37/95 del 13.01.2000	Locale deposito - deposito frigo
Conc. Edil. 69/00	Deposito materia prima
	Laboratorio pasticceria
	Locale tecnologico
	Locale preparazione gelati e creme

L'opificio è inoltre dotato di AUA n. 9657 del 02.11.2016, SCIA Antincendio n°3545 del 17.03.2016 e CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 9856 del 08.11.2016, di cui si allega copia.

3. L'AZIENDA MARTINUCCI SRL

Come si evince dai dati riportati nel precedente paragrafo, dall'anno della fondazione ad oggi, l'opificio è stato oggetto di successivi ampliamenti e modifiche, volte a soddisfare le sempre crescenti esigenze di produttività, determinate dalla continua espansione sul mercato di riferimento e dal conseguente costante aumento dei volumi di vendita.

L'azienda, sul piano produttivo e commerciale, ha attraversato un periodo di forte espansione, con l'ingresso in alcuni mercati esteri e il consolidamento e l'ampliamento delle fette di mercato conquistate sul mercato interno.

L'azienda, operante oramai da vari decenni nel settore della produzione di prodotti dolciari, ha visto negli ultimi anni una costante crescita del volume di affari, conquistando mercati nazionali ed esteri sempre nuovi, con una forte espansione anche oltreoceano.

L'azienda inoltre si caratterizza per un costante lavoro di innovazione di prodotto, con la creazione di nuove linee di prodotto e nuovi marchi interni.

Tutto ciò ha comportato una crescente esigenza di adeguamento delle strutture destinate alla lavorazione e allo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti lavorati, richiedendo spazi sempre più ampi e sempre meglio attrezzati per il corretto funzionamento dell'intero ciclo di lavorazione.

L'opificio si è così ampliato, modificato e ammodernato nell'arco della sua vita produttiva.

4. ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA ART. 8 DEL DPR 60/2010 PER I SOLI INDICI VOLUMETRICI

4.1 Strutture precarie

Nel corso degli anni in conseguenza della crescente produttività dell'azienda e della conseguente necessità di una maggiore potenzialità di stoccaggio sia delle materie prime e dei semilavorati, che dei prodotti finiti in attesa di essere trasportati agli acquirenti.

Pertanto, nel corso degli ampliamenti e delle modifiche effettuate nel corso degli anni, sono state realizzate alcune strutture ad elementi modulari smontabili, che si configurano come strutture precarie, la cui autorizzazione è stata periodicamente rinnovata, come previsto dalla normativa vigente e dalle NTA del vigente PUG del Comune di Specchia (Art. 16), come indicato nella tabella sotto riportata:

Titolo autorizzativo	oggetto
Conc. Edil. 94/99	Cella frigorifera ad elementi componibili e smontabili
P.dC. 1147/2008 Variante al P.dC. n. 66/2009 P.dC. 129/2009	2 celle frigorifere ad elementi componibili e smontabili
P. di Costruire 19/2012	Realizzazione Locale Deposito ad elementi smontabili
P. di Costruire 121/2018	Progetto per la realizzazione di un locale deposito per materiali da imballaggio

Tuttavia, come già descritto, la costante crescita aziendale pone l'azienda stessa nella necessità di disporre dell'intero opificio, comprensivo anche delle strutture precarie, in maniera permanente e continuativa; le stesse strutture risultano infatti integrate e funzionali rispetto all'intero ciclo produttivo dell'azienda, che pertanto non potrebbe garantire la produttività in mancanza delle stesse.

Da ciò deriva l'esigenza di convertire dette strutture precarie in strutture permanenti, non più soggette a rinnovo temporaneo, ma autorizzate una volta e per sempre mediante l'attivazione della procedura di cui all'Art. 8 del DPR 160/2010 e relativa convocazione di Conferenza dei Servizi – a cui la presente istanza è finalizzata - e destinate allo stesso uso, per il quale risultano attualmente autorizzate.

4.2 Dati planovolumetrici dell'opificio

Allo stato attuale, come riportato nella tabella seguente, l'opificio sorge su un lotto di mq 13.765,00 di cui mq 8.550,00 sono destinati a viabilità interna, parcheggi e area verde, e mq 5010,00 destinati a locali produttivi.

MARTINUCCI s.r.l. DATI PLANOVOLUMETRICI			
Ubicazione: Specchia (Le) Zona Industriale			
Fg.10 particelle 259 - 1096 - 888 - 350 - 258, per complessivi S=13.765,00 mq di suolo aziendale, per una suddivisione del suolo aziendale come qui di seguito dettagliatamente indicata.			
di cui S1=4.650,00 (strutture fisse + strutture precarie) destinati a locali produttivi; S2=8.550,00 mq destinati a viabilità interna, parcheggi e verde; la Suddivisione del suolo aziendale risulta la seguente:			
Zona / reparto	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Reparto Gelateria	1050,00	5,25	5512,50
Reparto Pasticceria	1050,00	5,25	5512,50
Uffici P.T.	150,00	3,25	487,50
Uffici P.I.	200,00	3,25	650,00
Scala uffici	12,10	6,50	78,65
Zona centrale	75,00	4,00	300,00
Zona pastorizzazione	140,00	5,25	735,00
Spaccio aziendale e mensa	126,00	3,25	409,50
Zona prep. Creme	200,00	3,80	760,00

Spogliatoi e servizi	100,00	3,25	325,00
Cella frigo	155,00	5,00	775,00
Cella frigo	110,00	3,00	330,00
TOTALE OPIFICIO	mq	3368,10	mc
			15875,65

Come si evince dai dati riportati nella tabella qui di seguito, le strutture precarie fin qui realizzate, sviluppano, invece, una superficie di **1282,00 mq** ed un volume di **mc 7.071,00**.

Zona / reparto	Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Cella frigo 1	252,00	5,50	1386,00
Cella frigo 2	240,00	7,00	1680,00
Cella frigo 3	240,00	7,00	1680,00
Locale deposito	300,00	4,00	1200,00
Locale deposito	150,00	4,50	675,00
Zona di transito tra le celle	100,00	4,50	450,00
TOTALE	1282,00		7071,00

Come già specificato, dette celle frigo e detti depositi, pur configurandosi come strutture precarie e pertanto soggette a rinnovo periodico del titolo autorizzativo, sono ormai parte integrante di tutto il processo produttivo e la loro capacità di stoccaggio è strettamente connessa ai cicli lavorativi dell'opificio e alla produttività delle varie linee di prodotto. Ciò ne smentisce di fatto la natura precaria, né si può prevedere l'evenienza in cui esse possano essere rimosse in alcun modo.

4.3 Variante in relazione ai soli indici volumetrici

Come si evince dai dati riportati nella seguente tabella, il volume edificabile espresso dal lotto su cui sorge l'opificio è di mc 15.200,00; il volume totale edificato con concessioni edilizie corrisponde a mc 15.180,00, pertanto la conversione dei volumi delle strutture precarie, di mc 7.071,00, sopravanzerebbe il volume massimo consentito, in relazione agli indici planovolumetrici previsti dal vigente P.U.G. del Comune di Specchia.

DATI PLANOVOLUMETRICI		
Foglio		10
Particella		259 - 1096 - 888 - 350 - 258
Superficie complessiva del lotto	mq	13.765,00
Superficie zona D1		6.080,00
Zona omogenea		"D"
I.F.F. (zona artigianale)	mc/mq	2,50
Rapporto di copertura	%	50
Volume edificabile	mc	15.200,00
Volume realizzato con concessioni edilizie	mc	15.180,00
A - Superfici realizzate con strutture precarie (celle frigo e depositi ad elementi modulari smontabili)	mq	1.282,00
B - Volumi realizzati con strutture precarie (celle frigo ad elementi modulari smontabili)	mc	7.071,00
VOLUME TOTALE INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (A+B) Richiesta attivazione procedura di cui all'art. 8 - DPR 160/2010	mc	22.251,00

La presente istanza, pertanto, è finalizzata all'attivazione della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, con indicazione di conferenza di servizi per una variante urbanistica al vigente P.U.G. del Comune di Specchia, in relazione ai soli indici volumetrici, in quanto con il passaggio da strutture precarie non sviluppanti volumetria, a strutture permanenti, che esprimono volumetria, le stesse andranno ad incidere sugli indici volumetrici relativi all'intero opificio.

5. VINCOLI TERRITORIALI

Premettendo che il lotto su cui insiste l'opificio, 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, Aprile 2020

Il Tecnico
Ing. Armando PAGLIARA SANAPO

