



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 114 del 10/08/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 giugno 2007, n. 901

Campi Salentina (Le) – Variante al Programma di Fabbricazione per ampliamento zona Piano Insediamenti produttivi (comparto B). Approvazione con prescrizioni..

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di Campi Salentina, dotato di Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n.427/1972 e n.3288/1977 ed inoltre di P.I.P. di Via Lecce approvato con D.P.G.R. n.931/1976, con delibera di C.S. n.83 del 27/04/04 ha adottato la variante al P.d.F. per l'ampliamento della predetta zona ed il P.T.P. dell'ampliamento medesimo (comparto B), e con delibera di C.C. n.19 del 13/07/04 ha preso atto, previa pubblicazione degli atti, della mancanza di osservazioni/opposizioni.

La variante al P.d.F. come innanzi adottata ricomprende (e pertanto supera nei fatti) una precedente proposta di variante al P.d.F. per parziale ampliamento della zona P.I.P. in questione, adottata con delibera di C.C. n.50 del 26/09/00 e rimasta senza esito, nonchè il progetto delle opere infrastrutturali oggetto di finanziamento P.O.R., approvato in variante al P.d.F. ex art.40 della L.r. n.13/2000 con delibera di C.S. n.16 del 10/03/04.

I relativi elaborati progettuali, redatti dall'Ing. A. Ferendeles (Capo Settore Territorio del Comune di Campi), sono di seguito elencati:

01. Tav.01 Inquadramento territoriale
02. Tav.02 Inquadramento urbanistico:  
planimetria P.d.F. esistente,  
adottato e di progetto
03. Tav.03 Planimetria del P.d.F.  
con ampliamento P.I.P.
04. Tav.04 Inquadramento planimetrico:  
area d'intervento su  
planimetria catastale
05. Tav.05 Inquadramento planimetrico:  
area d'intervento  
su aerofotogrammetrico
06. Tav.06 Zonizzazione:  
planimetria generale
07. Tav.07 Individuazione delle aree

- a parcheggio:  
planimetria generale
08. Tav.08 Viabilità: planimetria generale
09. Tav.09 Individuazione lotti per attività produttive: planimetria generale
10. Tav. 10 Individuazione sagome di massimo ingombro e sezione territoriale
11. Tav. 11 Planimetria d'insieme: comparto A e comparto B
12. Tav. 12 Planimetria generale: schema rete di fogna bianca
13. Tav. 13 Planimetria generale: schema rete di fogna nera
14. Tav. 14 Planimetria generale: schema rete acquedotto
15. Tav. 15 Planimetria generale: schema rete di distribuzione gas metano
16. Tav. 16 Planimetria generale: schema rete pubblica illuminazione
17. Tav. 17 Planimetria generale: schema rete Enel e Telecom
18. R. 1 Relazione tecnica
19. R.2 Norme tecniche di attuazione
20. R.3 Documentazione fotografica
21. R.4 Particellare di esproprio
22. R.5 Relazione geologico-tecnica D.M. 11/03/88  
(a firma del Geol. L.A. Polito)
23. R.6 Relazione di verifica valutazione impatto ambientale
24. R.7 Tavole di rispondenza al P.U.T.T

Gli atti rimessi comprendono inoltre:

- relazione-parere in data 17/03/04 del Capo Settore Territorio (favorevole)
  
- verbale n.03/04 del 23/04/04 della C.E.C. (favorevole)
  
- scheda di controllo urbanistico
  
- determinazione n.105 del 23/02/06 del Dirigente del Settore Ecologia regionale, con la quale il progetto di ampliamento della zona P.I.P. di cui trattasi è stato ritenuto escluso dall'applicazione delle procedure di V.I.A., con prescrizioni.

PRIMA FASE ISTRUTTORIA

A seguito di un primo esame della predetta documentazione tecnico-amministrativa fornita, operato in sede istruttoria dal Settore referente, è risultato quanto segue.

L'area in argomento, limitrofa e complementare al P.I.P. esistente, è tipizzata nel vigente P.d.F. come "zona E - verde agricolo", da cui la necessità della procedura di variante, ed è attualmente in uso agricolo, con presenza di ampi uliveti; risulta peraltro interessato -con sovrapposizione della zonizzazione e degli insediamenti proposti- un tratto del tracciato viario della "Superstrada" riportata nella cartografia del P.d.F. vigente, rispetto alla quale la variante proposta non si coordina, nè sono fornite specificazioni in merito.

Le motivazioni per la scelta dell'area sono state sostanzialmente individuate (cfr. delib. C. S. n.8312004): nella indisponibilità di nuovi lotti nel citato P.I.P. esistente -in quanto esaurito- a fronte di richieste degli operatori nei settori artigianale, industriale e commerciale; nella posizione strategica della zona, per la vicinanza della Superstrada Lecce-Bari, dello scalo ferroviario di Surbo e della SS.7ter Lecce-Taranto; nella presenza di infrastrutture (tra le quali il "Centro Servizi alle Imprese" ed il "Centro Espositivo") e nel conseguimento di finanziamenti pubblici in materia. Più in generale, è stata valutata favorevolmente, con riferimento all'art.51 della L.r. n.5611980, l'economica esecuzione delle infrastrutture, la non interferenza con preesistenti attività produttive, la compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche ed il corretto dimensionamento dell'area in funzione delle attività della popolazione.

Sotto il profilo dimensionale, sono indicati i seguenti principali dati (cfr. relazione-parere del Capo Settore Territorio):

- superficie territoriale (ST) = mq.335.506,09
- superficie fondiaria = mq.224.724,91 (66,98% di ST)
- standards = mq. 60.993,07 (18,18% di ST)
- viabilità e percorsi = mq. 49.788,11(14,84% di ST)
- superficie max copribile = mq. 67.417,47 (30% della superficie fondiaria)
- volume max edificabile = mc.449.449,82 (i.f.f.=mc/mq.2,00; i.f.t.=mc/mq. 1,34 circa).

Secondo quanto specificato, le destinazioni previste sono tutte quelle di cui all'art.27 della L. n.865/1971 e di cui all'art.5/1° e 2° punto del D.M. n.1444/1968; sono cioè indifferenziatamente insediabili sia le attività industriali ed artigianali, e sia le attività commerciali e direzionali.

Nell'ambito della zona in questione è ricompresa una vasta area interclusa (corrispondente alle particelle catastali 245-352-353, in ditta Romano), lasciata con la originaria destinazione agricola, con la motivazione della insistenza di un fabbricato sede di una attività artigianale oggetto di pratica di condono edilizio ex art.39 della L. n.724/1994, peraltro ancora non definita.

Le giustificazioni addotte per il dimensionamento dell'area d'intervento sono riferite -in primo luogo- alle richieste avanzate al Comune, pari a n.44 domande di varia pezzatura, per complessivi mq.126.500 (cfr. elaborato Ri); sono state inoltre riportate le tabelle di analisi e calcolo del fabbisogno di edilizia produttiva, di cui ai "Criteri" approvati con Delibera della G.R. n.6320/1989 (fatta eccezione per le tabelle n.18 e n.19, ritenute "poco indicative e sostituite da indagine in campo e da un calcolo più orientato"), con i risultati così indicati:

- periodo di riferimento = 2003-2018
- tasso medio annuo di crescita = -0,20% (media delle medie)

- ipotesi variazione popolaz. resid. nel periodo = nulla (11.234 residenti)
- ipotesi variazione popolaz. attiva nel periodo = da 4.449 (39,60%) a 4.898 (43,60%), pari a +449 addetti (di cui: -182 add. agricoltura; +412 add. industria; -8 add. costruzioni; -66 add. commercio; +2 add. trasporti; +337 add. credito ed assicurazioni; -25 add. pubblica amm.ne).

Si è rilevato, nel merito delle giustificazioni come innanzi manifestate, che gli atti prodotti sono

carenti delle consequenziali esplicitazioni delle correlazioni e delle verifiche di congruità, tra -da un lato- le richieste d'insediamento degli operatori e le ipotesi di sviluppo formulate e -dall'altro lato- il dimensionamento territoriale effettivamente operato; parimenti carenti risultano gli atti, per quanto attiene alla considerazione ed all'analisi dello stato di attuazione e/o delle capacità insediative residue delle ulteriori zone a carattere produttivo di tipo "D" ex D.M. n.1444/1968, previste dalla strumentazione urbanistica vigente.

Sulla scorta di quanto in precedenza rilevato e rappresentato, in ordine al provvedimento di variante al P.d.F. in esame si puntualizza quanto segue:

A) Attesi gli elementi, le proiezioni e i dati forniti in atti, di cui si prende visione così come prospettati, ancorchè non esaustivi rispetto alle analisi e verifiche necessarie ai sensi dell'art.5 1 della L.r. n.56/1980 e dei "Criteri" ex Delib. G.R. n.6320/1989 (innanzi precisate), risulta uno sproporzionamento (sovradimensionamento) delle previsioni insediative proposte, rispetto alle richieste ed esigenze documentate in atti, riferite a n.44 domande per mq. 126.500 (se ed in quanto tutte accoglibili) e/o -in altri termini- ad un incremento complessivo di popolazione attiva nel periodo considerato di 449 addetti (ivi compresi peraltro settori economici non allocabili nel P.I.P.); quanto innanzi, considerato inoltre che in atti non vi è considerazione e valutazione delle ulteriori zone produttive di tipo "D" ex D.M. n.1444/1968 previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente all'attualità (P.d.F.).

B) La variante in esame interferisce -con sovrapposizione della zonizzazione e degli insediamenti proposti su un tratto del tracciato viario- con la "Superstrada" riportata nella cartografia del P.d.F. vigente, interrompendo ed invalidando detta previsione infrastrutturale a carattere territoriale, in mancanza peraltro di alcuna motivazione e giustificazione in merito.

C) Con riferimento alla vasta area interclusa (corrispondente alle particelle catastali 245-352-353, in ditta Romano), lasciata con la originaria destinazione agricola, con la motivazione della insistenza di un fabbricato sede di una attività artigianale oggetto di pratica di condono edilizio ex art.39 della L. n.724/1994 ancora non definita, si ritiene detta motivazione -così come addotta- incongrua ed incoerente rispetto alle finalità della variante al P.d.F. in esame, afferente propriamente al reperimento di nuovi suoli da destinare alle attività produttive, quale quella che si asserisce esistente sull'area stralciata.

Peraltro, dalla documentazione fotografica allegata (tav. R3), risulta la presenza, nell'ambito della predetta area stralciata, di alberature ad alto fusto e vegetazione intensa, non considerata nè valutata in progetto sotto il profilo della sua eventuale salvaguardia paesistico-ambientale.

D) Con riferimento alle destinazioni d'uso indifferenziatamente previste in progetto, si ritiene invece necessaria la definizione preventiva delle quote-parti assentibili ex art.5, punto 1° (nuovi insediamenti di carattere industriale o assimilabili) oppure punto 2° (nuovi insediamenti di carattere commerciale o

direzionale) del D.M. n.1444/1968, in funzione delle rispettive e peculiari documentate esigenze e richieste e delle correlate dotazioni di spazi pubblici; per quest'ultimo aspetto, in particolare, non si ritiene ammissibile il rinvio ad una successiva fase attuativa del reperimento di spazi pubblici integrativi, come ipotizzato in atti (cfr. paragrafo 8 della Relazione RI).

Ciò premesso, pur rilevandosi -sotto il profilo strettamente amministrativo-procedurale- la pregiudiziale proponibilità della variante al P.d.F. in argomento, ai sensi dell'art.55/co.2° della L.r. n.56/1980 e dell'art.2 della L.r. n.11/1981 (in quanto finalizzata alla realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della E 22/10/71 n.865), si è ravvisata la necessità di approfondimenti, chiarimenti ed idonee integrazioni degli atti da parte di codesta Amm.ne Com.le, per gli aspetti individuati nei precedenti punti A-B-C-D.

Per quanto attiene, inoltre, ai profili di tutela paesaggistica, si è precisato che trattasi di strumento urbanistico interessante un A.T.E. di tipo "D" del P.U.T.T./P. e pertanto da assoggettare al rilascio di parere regionale ex art.5.03 delle Nonne di attuazione del medesimo P.U.T.T./P.; in proposito, si è rilevata, in via preliminare, la sommarietà della relazione di compatibilità allegata in atti (elaborato R7), alla luce dei contenuti e verifiche richieste dalle citate Norme, nonchè in riferimento a quanto riportato in particolare al precedente punto C, circa la presenza di un'area alberata.

Tutto quanto sopra esposto è stato comunicato al Comune di Campi Salentina, giusta nota S.U.R. prot.10405 del 14/12/06, ai fini del completamento dell'istruttoria degli atti e dell'assunzione del provvedimento regionale di approvazione.

#### DOCUMENTAZIONE ESPLICATIVA RIMESSA

Con nota prot.3401 del 05/03/07 il Comune di Campi ha dato riscontro alle richieste regionali, rimettendo la seguente documentazione esplicativa:

- Relazione del Responsabile del Procedimento, Ing. Antonio Ferendees, in data 05/03/07;
- Allegato "A": copie istanze pervenute dopo il 16.12.2003;
- Allegato "B": Stralcio Pdf "Zona D" "Zona D - Cave estrattive esistente"; - Allegato "C": Stralcio Pdf "Zona D" via Falchi;
- Allegato "D": Stralcio Pdf "Zona D per trasformazione prodotti agricoli"; - Allegato "E": Stralcio Pdf "Zona PIP esistente - Zona Artigianale"
- Allegato "F": Copia lettera di trasmissione con planimetria 1:10.000 dell'intervento relativo alla S.S. 7 TER Bradanico - Salentino Tronco Lecce Manduria;
- Allegato "G": Copia Delibera C.C. n. 69 del 27.09.2002 di approvazione della strada 7 TER; - Allegato "H": Copia concessione in sanatoria n. 10 del 19.10.2004 con elaborato grafico;
- Allegato "I": Copia stralcio elaborato R2;
- Allegato "L": Copia istanza in data 28.04.2004 alla Regione Puglia per il parere paesaggistico;

- Allegato "M": Copia istanza per estirpazione alberi di olivo e relativa autorizzazione in data 21.02.2005 da parte dell'ispettorato Provinciale Agricoltura di Lecce;

- Allegato "N": Copia stralcio elaborato R6 "Relazione di Verifica Valutazione Impatto Ambientale";

- Allegato "O": Copia comunicazione della Prefettura di Lecce relativa approvazione del Piano di Emergenza Esterno attinente all'impianto a rischio di incidente rilevante della ditta Italfiamma e planimetria delle zone a rischio;

In particolare, la citata Relazione U.T.C. riporta i seguenti testuali chiarimenti in ordine ai rilievi espressi con la nota S.U.R. prot.10405/2006:

#### Punto A

Con riferimento al punto A) si precisa che le 44 domande sono solo quelle presentate e protocollate alla data del 16.12.2003.

Non possono essere dimostrate le richieste verbali pervenute direttamente all'Ufficio o tramite telefono. Molte aziende interessate ad edificare su lotti da 10.000 mq in su, accertata la non disponibilità di detti lotti, hanno optato per altre zone dell'interland (Salice Salentino, Guagnano ecc.), mentre altre sono ancora in attesa dell'approvazione della variante per presentare istanza su alcuni specifici lotti previsti nel piano.

L'insistenza di alcune aziende a voler realizzare i loro opifici nella zona industriale di Campi Salentina viene giustificata dalle stesse per la posizione strategica della zona industriale lungo la S.S. Lecce - Taranto (Unica zona PIP ubicata sulla SS 7 ten nel tratto compreso tra San Pancrazio Salentino e Lecce).

Successivamente alla data della presentazione della Variante sono pervenute altre richieste, tutte potenzialmente accoglibili, per un ulteriore fabbisogno di lotti per circa mq 295.000 (Allegato "A").

Sommando queste ultime richieste di mq 295.000,00 alle precedenti richieste ed esigenze (n. 44 domande) già allegate alla variante e pari a mq 126.500 si ottiene una richiesta complessiva di mq 421.500 di lotti (superficie fondiaria).

La superficie fondiaria disponibile nella variante è pari a 224.724,91 mq (pari al 53% del fabbisogno documentata).

Per quanto concerne le esistenti zone "D", ex DM n. 1444/1968, previste dal PDF è stato riportato sull'allegato elaborato planimetrico lo stato di fatto precisando quanto segue:

ZONA 1 (Vedi Planimetria Allegato "B")- Destinata a "Zona D" appartiene a tre Società e tutte hanno realizzato opifici industriali e artigianali (Solazzo Costruzioni, Marini Ingrosso, Monticava S.r.l.).

In questa zona non vi sono ulteriori possibilità di insediamenti di tipo industriale - artigianale da parte di altri soggetti.

ZONA 2 (Vedi Planimetria Allegato "B") -"Zona D - Cave estrattive esistente". Questa zona viene utilizzata dalla ditta Monticava S.r.l. per estrazione dei materiali lapidei e confezionamento conglomerato cementiti e bituminosi.

In questa zona, tenendo conto della specifica destinazione (cave estrattive), non vi è la possibilità di prevedere insediamenti del tipo industriale o artigianale.

Nella predetta Zona 2 è presente una cava esaurita di proprietà Comunale, conferita alla Società Mista "Servizi Pubblici Ambientali S.p.A.", che viene utilizzata come discarica di inerti.

ZONA 3 ( Vedi Planimetria Allegato "C") - "Zona D " è stata edificata solo in parte e limitatamente ai lotti prospicienti la Via Falchi in quanto solo su questa strada vi sono parte delle opere di urbanizzazione necessarie . Questa zona è ancora priva di fognatura e acquedotto.

La zona 3 è di proprietà di privati ed è, anche a costi contenuti (15,00 - 20,00 €/mq), poco appetibile da parte degli operatori economici in quanto trovasi lontana dalla strada SS 7 Ter ed in zona lontana rispetto alle altre strade principali (via provinciale Campi - Squinzano, via Campi - Cellino San Marco, via Campi - San Donaci).

In questa zona vi è una capacità residua per insediamenti di tipo industriale - artigianale pari a mq 253.505 (vedi planimetria).

ZONA 4 (Vedi Planimetria Allegato "D") - "Zona D per trasformazione prodotti agricoli".

E' interessata da un impianto a "Rischio di incidente rilevante di cui al D.P.R. 334/99, ditta Italfiamma " già autorizzata dal Ministero, e da una serie di costruzioni abusive con destinazione residenziale. Questa zona è stata perimetrata ai sensi della L.S. n. 47/85 e L.R. 26/85 ed è oggetto di risistemazione urbanistica nel redigendo PUG.

Il comando dei VV.FF. e la Prefettura di Lecce hanno redatto ed approvato il piano di emergenza prevedendo le tre aree di rischio in caso di incidente all'interno dell'impianto "Italfiamma" (Allegato "O").

Questa zona non può più essere considerata , per la presenza dell'impianto dell'Italfiamma e per la presenza delle esistenti residenze, zona di tipo artigianale.

ZONA ARTIGIANALE VIA LECCE - (zona PIP esistente - Zona Artigianale - Allegato "E")

La zona Artigianale e PIP di via Lecce è già esaurita da diversi anni e per quanto riguarda l'edificazione è già completa al 90%. Nei lotti non ancora edificati è già stato presentato il progetto di edificazione ed è in corso l'istruttoria della pratica.

Dalla planimetria allegata si evince molto chiaramente che nel territorio Comunale non vi sono fra, le "Zone D" esistenti, aree idonee per realizzare una nuova zona PIP.

La zona D di via Falchi (zona 3 della planimetria) è risultata, per le motivazioni esposte, un vero e proprio fallimento tanto che molti operatori hanno manifestato la disponibilità a spostarsi sulla zona PIP esistente o nella zona PIP in ampliamento.

Ai progettisti del PUG, dopo l'approvazione della variante in oggetto, verranno fornite indicazioni affinché, nella determinazione delle aree da destinare a "Zona D" del D.M. n. 1444/1968, si tenga conto prioritariamente della variante in oggetto e delle esistenti "Zona D" già edificate.

Nell'attesa della redazione ed approvazione del PUG si potrà far fronte alle richieste degli operatori con

la superficie fondiaria dei lotti della nuova zona PIP per mq 224.724,91 e con le superfici residuali della zona Falchi (Zona 3) pari a mq 253.505 (Allegato "C").

#### PUNTO B

Il tracciato della Superstrada, prevista nel P.d.F. a nord del centro abitato, è stata modificata dall'ANAS ed interessa la parte a sud del centro abitato come si evince dal progetto presentato in data 03.08.2000 (Allegato "F") ed approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con atto n. 69 in data 27.09.2002 (Allegato "G").

Non vi è pertanto interferenza tra il nuovo tracciato della Superstrada e la variante in oggetto.

#### PUNTO C

L'area interclusa (corrispondente alle particelle catastali n. 245-352-353 in ditta Romano) non è stata inserita nella zona PIP (lasciandola a destinazione agricola) per la presenza di una attività artigianale oggetto di pratica di condono edilizio ex art. 39 della L. n. 724/1994.

L'area di pertinenza del predetto immobile è tutta recintata e sistemata a viali.

In data 19.10.2004 il fabbricato è stato sanato ed è stata rilasciata C.E. in sanatoria n. 10/2004 (Allegato "H").

L'A.C. ha ritenuto di non inserire queste particelle nel PIP in quanto il costo di un eventuale esproprio, per la presenza degli interventi esistenti, sarebbe stato molto oneroso per l'Ente e per i nuovi assegnatari, né ha ritenuto opportuno assegnare al proprietario tutto l'intero lotto in zona PIP costituito dalle particelle n. 245 - 352 - 353 (diritto di prelazione) in quanto ciò avrebbe comportato, allo stesso, un enorme vantaggio economico senza alcuna rinuncia.

Le particelle n. 245 - 352 - 353, per rendere omogenea la destinazione urbanistica di tutta la zona, potrebbero essere tipizzate come "Zona D", congelando la volumetria esistente o assegnando al lotto un indice molto basso per non incrementare enormemente il valore dell'area.

Per quanto riguarda la presenza delle alberature evidenziate nella documentazione fotografica (lay. R3) si precisa che trattasi di alberi d'ulivo relativamente giovani (venti - quaranta anni). Gli alberi che ricadono in aree destinate alla viabilità verranno estirpati e reimpiantati nelle aree verdi presenti nel piano e, se in eccedenza, in aree di proprietà comunale (villette, parchi, giardini pubblici, scuole), come già avvenuto nel primo intervento per la realizzazione delle infrastrutture.

Per gli alberi che ricadono all'interno dei lotti è stata prevista, nelle N.T.A. (elaborato R2), l'utilizzazione degli stessi all'interno del lotto (Allegato "I").

#### PUNTO D

Con riferimento al punto "D" questa Amministrazione ritiene condividere il rilievo dell'Assessorato ed individuare, per la destinazione "Commerciale o Direzionale", i lotti n. 9- 10- 11 - 12 per complessivi mq 44.100.

Procedendo alla verifica degli standards si ottiene quanto appresso:

1) L'art. 5, comma2, del D.M. n. 1444/1968 prevede che nei nuovi insediamenti di carattere commerciale

e

direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765).

La superficie destinata a lotti per la destinazione Commerciale e Direzionale è pari a mq 44.100, mentre la superficie massima copribile, per  $R_c = 30\%$ , è pari a mq 13.230.

Le norme edificatorie della zona assegnano ai lotti un indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq e quindi un volumetria edificabile pari a 88.200 mc.

Considerando una altezza lorda di mt 3,30 per piano si ottiene la superficie massima lorda di pavimenti pari a 26.727,27 mq (mc 88.200/3,30).

Nel rispetto dell'art. 5, comma 2 del D.M. 1444/1968, che prevede per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento una quantità minima di 80 mq di spazi per standards, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi, si ha che per i lotti da destinare ad attività commerciale e direzionale la superficie a standards non deve essere inferiore a mq 21.381,81 ( $0,80 * \text{mq } 26.727,27$ ) di cui almeno mq 10.690,91 da destinare a parcheggio.

Nelle immediate vicinanze sono stati previsti per parcheggi le superfici " P4" , pari a mq 5.003,63, " P5", pari a mq 2.288,67, "parcheggio n. 1" per circa mq 900, " parcheggio n. 2" per circa 900 mq, "parcheggio n. 3" per circa mq 800, "parcheggio n. 6" per mq 622,92, "parcheggio n. 4" per mq 245,83, "parcheggio n. 5" per mq 470,83 il tutto per complessivi mq 11.231,88. La restante superficie a standards, pari a mq 10.149,93, è già prevista nelle immediate vicinanze dei lotti n. 9 - 10 - 11 - 12.

Detraendo dai 60.993,07 mq complessivi di standards previsti in progetto, (31.830,98 destinati a parcheggi pubblici e mq 29.162,09 ad altri standards), mq 21.381,81 precedentemente determinati per i lotti a destinazione commerciale (lotti n. 9 - 10- 11 - 12 per complessivi mq 44. 100), restano per attività industriali - artigianali mq 39.611,26 di standards ( mq 60.993,07 -21.381,81) suddivisi in mq 20.599,10 per parcheggi e mq 19.012,16 per altri standards.

2) La superficie destinata a lotti per le attività industriali - artigianali risulta pari a mq 180.624,91 (mq 224.724,91 -44.100,00)

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, all'art. 5, comma 1, prevede che nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

La superficie da destinare a standards per le attività industriali - artigianali non deve essere, di conseguenza, inferiore mq 18.063 (10% di mq 180.624,9 1).

Da quanto sopra esposto si evince che andando a separare le aree per le attività industriali/artigianali (art. 5, comma 1, del D.M. 1444/1968) dalle aree per le attività commerciali-direzionali (art. 5, comma 2 del D.M. 1444/1968) gli standards previsti in progetto, pari a complessivi mq 60.993,07, sono di gran lunga superiori ai minimi previsti per legge

pari a mq 3 Per quanto attiene ai profili di tutela paesaggistica si fa presente che il progetto è stato presentato alla Regione Puglia , per il relativo parere, in data 28.04.2004 (Allegato "L").

L'area alberata evidenziata nella tav. 3 è un uliveto relativamente giovane (20-40 anni).

Durante la fase di realizzazione del 1° lotto delle opere infrastrutturali è stato chiesto il sopralluogo all'Ufficio Agricolo che ne ha autorizzato l'estirpazione in corrispondenza delle aree interessate dalla viabilità (Allegato "M").

Il progetto, anche se non espressamente riportato nell'elaborato n. 7, prevede precisi interventi di salvaguardia delle essenze arboree esistenti. In particolare l'art. 10 delle N.T.A. (Allegato "I") espressamente prevede che tutte le aree interne ai lotti, adibite a verde privato, devono essere sistemate a giardino e piantumate con le alberature estirpate all'interno del lotto. L'art. 10 prevede altresì che le zone a verde privato devono essere individuate, prioritariamente, in corrispondenza delle zone alberate esistenti all'interno del lotto.

Se si considera che solo il 30% del lotto può essere edificato si deduce che il restante 70% del lotto manterrà le alberature esistenti.

Gli alberi che ricadono sulle strade verranno estirpati dall'Amministrazione e reimpiantati nelle aree adibite a verde pubblico della zona industriale.

Quanto sopra detto è riportato anche nell'elaborato R6 "Relazione di verifica valutazione impatto ambientale"

Scheda di valutazione punto 4 e punto 5 (Allegato "N"). 1,11

## SECONDA FASE ISTRUTTORIA

Sulla scorta dei chiarimenti e della documentazione esplicativa rimessi dall'Amm.ne Com.le, nel merito della Variante al P.d.F. in argomento risulta, in definitiva, quanto segue:

### A) Dimensionamento della variante al P.d.F

Il Comune segnala che ad oggi risultano presentate ulteriori richieste di assegnazioni (di cui si fornisce documentazione) per mq.295.000, che sommate alle precedenti (n.44 domande, per mq.126.500) determinano un fabbisogno complessivo di mq.421.500 di lotti fondiari, peraltro solo parzialmente soddisfatti con la variante in esame (mq.224.724,91 fondiari, pari al 53% del fabbisogno come innanzi determinato).

Per quanto riguarda le zone produttive di tipo "D" già previgenti, viene operata la ricognizione fisico-giuridica delle stesse, con i seguenti risultati (in sintesi):

1. zona 1 (allegato planimetrico B): sono già presenti n.3 società con opifici industriali ed artigianali e non vi sono ulteriori possibilità insediative da parte di altri soggetti;
2. zona 2 (allegato planimetrico B): tipizzata come "D - Cave estrattive esistenti" ed utilizzata da una società per estrazione di materiali lapidei e confezionamento conglomerati cementizi e bituminosi, non vi è possibilità di previsioni di insediamenti di tipo industriale o artigianale; è inoltre presente una cava esaurita di proprietà comunale, utilizzata come discarica di inerti;
3. zona 3 (allegato planimetrico C): solo parzialmente edificata ed urbanizzata e ritenuta poco appetibile per gli operatori, ha in ogni caso una capacità insediativa residua per mq.253.505;

4. zona 4 (allegato planimetrico D): tipizzata come "D per trasformazione prodotti agricoli" ed interessata dalla presenza di un impianto a "rischio di incidente rilevante" (D.P.R. 334/99) e da costruzioni residenziali abusive, è stata perimetrata ai sensi della L. n.47/85 e della L.r. 26/85 ed è oggetto di risistemazione urbanistica nel redigendo P.U.G., e pertanto non può essere considerata;

5. zona artigianale Via Lecce, P.I.P. esistente (allegato planimetrico E): è già esaurita, edificata al 90% ed in corso di edificazione per i lotti ancora liberi.

A fronte, pertanto, di un fabbisogno presunto attuale di mq.42 1.500 fondiari per attività industriali ed artigianali, vi è disponibilità per mq.253.505 (capacità residua della zona 3, peraltro con problematiche urbanizzative e di mercato), cui sommare le aree fondiarie della variante in esame per mq.224.724,91, per un totale di mq.478.230.

Stante quanto innanzi, per il supero di mq.56.730 di area fondiaria, allo stato non giustificato in atti, occorre operare -da parte del Consiglio Comunale, nella fase delle controdeduzioni ex art. 16/co. 110, cui si sottopone necessariamente il presente provvedimento- congrua detrazione di aree nell'ambito del P.I.P. proposto, eventualmente con ridestinazione ad uso pubblico o comunque non propriamente produttivo delle aree stesse in detrazione.

#### B) Interferenza con la previsione della "superstrada del P.d.F

Il Comune segnala che detta previsione del P.d.F. risulta superata dal progetto preliminare dell'A.N.A.S. della "SS. 7ter - It. Bradanico-Salentino, Tronco Lecce Manduria", rimesso agli enti interessati -per i provvedimenti di rispettiva competenza- con nota prot.21388 del 19/07/2000) ed approvato dal Comune stesso, in variante al P.d.F., con delibera di C.C. n.69 del 27/09/02, e che pertanto non vi è interferenza con il nuovo tracciato, previsto a sud dell'abitato. In sede di controdeduzioni, pertanto, il Consiglio Comunale dovrà prendere atto del predetto asserito superamento della previsione del P.d.F., nelle more della redazione del nuovo strumento urbanistico generale (P.U.G.).

#### C) Area interclusa (particelle 245-352-353

Il Comune chiarisce che detta area interclusa non è stata inserita nella zona P.I.P. (lasciandola a destinazione agricola), per la presenza di una attività artigianale oggetto di pratica di condono edilizio ex art. 39 della L. n. 724/1994 (C.E. in sanatoria n. 10/2004) e per evitare il conseguente rilevante onere di esproprio e/o vantaggio economico per l'attuale proprietario in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dello stesso.

Precisa inoltre che l'area di pertinenza del predetto immobile è tutta recintata e sistemata a viali e che per quanto riguarda la presenza delle alberature evidenziate nella documentazione fotografica (Tav. R3), trattasi di alberi d'ulivo relativamente giovani, per i quali -in caso di aree destinate alla viabilità- si provvederà a reimpianto nelle aree verdi ed in aree di proprietà comunale (come già operato nel primo intervento per la realizzazione delle infrastrutture); per gli alberi ricadenti all'interno dei lotti è inoltre prevista l'utilizzazione degli stessi all'interno del lotto.

Per le particelle nn.245-352-353, viene infine prospettata dal Comune stesso, per rendere omogenea la destinazione urbanistica di tutta la zona, la possibilità di tipizzazione come "Zona D", congelando la volumetria esistente o assegnando un indice molto basso.

In sede di controdeduzioni, pertanto, il Consiglio Comunale dovrà precisare la normativa di riferimento per l'area in questione, valutando gli indirizzi innanzi enunciati dallo stesso Comune.

#### D) Destinazioni d'uso consentite

A fronte dei rilievi regionali, ritenuti condivisibili, il Comune individua i lotti nn.9-10-11-12, per mq.44.100, da destinare puntualmente all'attività "Commerciale o Direzionale", con un fabbisogno specifico di aree a standards -a norma dell'art.5, comma 2, del D.M. n. 1444/1968-calcolato in mq.2 1.381,81, comunque soddisfatto nell'ambito della dotazione di standards già prevista nel P.I.P., ammontante a complessivi mq.60.993,07.

In sede di controdeduzioni, pertanto, il Consiglio Comunale dovrà prendere atto di quanto innanzi prospettato per i lotti nn.9-10-11-12.

Tutto ciò premesso, ribadendo l'ammissibilità -sotto il profilo strettamente amministrativo-procedurale- della variante al P.d.F. in argomento, ai sensi dell'art.55/co.2° della L.r. n.56/1980 e dell'art.2 della L.r. n.11/1981 (in quanto finalizzata alla realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della L. 22/10/71 n.865), si propone alla Giunta l'approvazione della variante stessa, con le prescrizioni di cui ai punti AI-131-CI-DI in precedenza riportati, per le quali il Comune di Campi Salentina provvederà all'adeguamento e/o alle controdeduzioni, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980.

Con riferimento ai profili di tutela paesaggistica, trattandosi di aree interessanti un A.T.E. di tipo "D" e pertanto soggette a parere paesaggistico ai sensi dell'art.5.03 delle Norme di attuazione del P.U.T.T./P., si fa riserva di rilascio del citato parere paesaggistico in sede di provvedimento conclusivo della Giunta Regionale, di approvazione in via definitiva della variante al P.d.F.."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART 4 -COMMA 4° DELLA L.R. 7/97, punto d).

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L. R. N 28/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI: DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON DERIVA ALCUN ONERE A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio;
- VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

#### DELIBERA

- DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE CON PRESCRIZIONI, di conseguenza, ai sensi dell'art.55/co.2° della L.r. n.56/1980

e dell'art.2 della L.r. n.1/198 1, nei termini e con le motivazioni individuate in sede istruttoria ed esposte nella relazione stessa in premessa, punti AI-131-CI-DI in precedenza riportati, la variante al P.d.F. per l'ampliamento della zona P.I.P. (comparto B), adottata dal Comune di Campi Salentina con delibera di C.S. n.83 del 27/04/04 e con delibera di C.C. n.19 del 13/07/04;

- Il Consiglio Comunale di Campi Salentina procederà, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma - della L.r. n.56/1980, all'adozione delle proprie decisioni in merito alle suddette prescrizioni;

- DI RISERVARSI il rilascio del parere paesaggistico, ai sensi dell'art.5.03 del P.U.T.T./P., in sede di provvedimento conclusivo della Giunta Regionale, di approvazione in via definitiva della variante al P.d.F., ad esito delle determinazioni comunali di cui al precedente punto;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Campi Salentina, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola