



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 70 del 02/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 marzo 2008, n. 461

Cellamare (Ba) – P.I.P. – art. 2 D.P.R. n. 447/94 – Legge regionale n. 22/06, art. 36. Variante P.R.G. per realizzazione di area da destinare a insediamenti produttivi ed artigianali.

L'Assessore all'Urbanistica, dott.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dei procedimenti, di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistica, riferisce quanto segue:

Il Comune di Cellamare, con nota n. 5731 del 15 Ott. 2007, successivamente integrata con nota prot. n. 195 del 14.01.2008 rispettivamente pervenute ed acquisite dal Settore Urbanistica in data 08.11.2007 al prot. n. 8890 ed in data 24.01.2008 al prot. n. 880, ha trasmesso gli elaborati scritto-grafici relativi alla proposta di insediamento di un Piano di Insediamento Produttivo (P.I.P.) ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. nonché ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 della L.R. n. 22/06 recante norme in materia di "Procedimenti di approvazione dei piani per insediamenti produttivi in variante agli strumenti urbanistici vigenti" che rinvia in particolare alle procedure previste all'art. 11, comma 7, della L.R. n. 20/11 "Norme generali di governo ed uso del territorio".

Precisato quanto innanzi in ordine ai termini di riferimento del controllo regionale gli elaborati scritto-grafici trasmessi con la citata nota comunale n. 5731 sono di seguito riportati:

ATTI AMMINISTRATIVI

- Delibera di C.C. n. 23 del 26.18.2007 - Adozione variante al vigente strumento urbanistico da zona Produttiva E- zona Agricola" a zona produttiva D- zona artigianale"- art. 11 - comma 4 - della L.R. n. 20 del 27.07.2001;
- Delibera di C.C. n. 30 dei 27.09.2007 - "Adozione variante al vigente strumento urbanistico da zona produttiva E" zona agricola" a zona produttiva;

ELABORATI SCRITTO-GRAFICI DEL P.U.G.

- TAV. a Relazione illustrativa;
- TAV. b Studio di inquadramento urbanistico;
- TAV. c Relazione tecnica - inquadramento territoriale;
- Tav. d Stralcio aereofotogrammetrico;
- Tav. e Stralcio P.R.G.- stato dei luoghi su base catastale;
- Tav. f Planimetria di progetto su catastale;
- Tav. g Planimetria generale di progetto;
- Tav. h Planivolumetrico aree a servizi;

- Tav. i Viabilità;
- Tav. l Sezioni ambientali;
- Tav. m Studi compositivi tipologici;
- Tav. n Schema rete idrica;
- Tav. o Schema rete acque nere,
- Tav. p Schema rete acque meteoriche;
- Tav. q Schema rete acque di riutilizzo;
- Tav. r Impianto pubblica illuminazione;
- Tav. s Piano particellare di esproprio;
- Tav. t Visure catastali;
- Tav. u Norme tecniche di attuazione;
- Tav. v Calcolo sommario di spesa;

Successivamente, a seguito di partecipazione al procedimento e della richiesta integrazioni avanzata in quella sede, avvenuto in data 13.12.2007, il Comune di Cellamare-Settore Tecnico, in data 14.01.08 (n. gg. 30) ha inviato i seguenti ulteriori elaborati:

- Inquadramento territoriale
- base ortofoto e aereo fotogrammetrico;

In relazione a detta partecipazione ed integrazione i termini di cui alla L.R. n. 20/01 risultano complessivamente pari a 180 gg., per l'intervenuta sospensione.

Gli elaborati relativi alla proposta di PIP. sono stati pubblicati a norma di legge e giusta certificazione in atti non sono state presentate osservazioni.

In proposito è da evidenziare che in ordine alle modalità e criteri di formazione del PIP, il Comune di Cellamare con Deliberazione Consiliare n. 23 del 18.07.2007 ha adottato la variante al P.R.G. da "zona E- agricola" a "zona D artigianale" dei suoli preordinata alla realizzazione del PIP ex art. 27 della L.S. n. 865/71, secondo le procedure della L.R. n. 20 del 27.07.2001, art. 11 co. 4, così come disposto dall'art. 36 della L.R. n. 22 del 19.07.2006.

OBIETTIVI DEL P.I.P.

- Definizione dell'assetto fisico e funzionale, delle infrastrutture e degli spazi di uso pubblico, capaci, a completa realizzazione, di dotare l'area delle necessarie peculiarità per farne una zona a ridotto impatto ambientale e a comportamento neutro rispetto all'ambiente circostante;
- Definizione morfologica, tipologica e funzionale delle previsioni di edificazioni e di relazione;
- Definizione di alcuni caratteri costruttivi e di finitura sia delle opere edilizie che delle sistemazioni esterne delle aree consortili e di quelle private.

PROPOSTA PROGETTUALE

- Area del PIP

L'area di interesse del PIP ha una superficie complessiva pari a circa Ha 16,00

- Articolazione del PIP

L'area del PIP è collocata lungo la strada provinciale n. 98 che collega l'abitato di Cellamare alla strada statale n. 100. L'impianto del PIP è predisposto per favorire un utilizzo per possibili maglie funzionali omogenee e l'attuazione attraverso la progressiva attivazione delle maglie in stretto rapporto con la

domanda insediativa.

Saranno possibili le combinazioni di diverse tipologie insediative secondo un criterio di massima flessibilità:

- Tipologie edilizie

Fattori che hanno influenzato, in misura consistente, la progettazione degli interventi sono la ricerca di ottimizzazione dell'accessibilità al comparto e la localizzazione dell'area produttiva all'interno di un contesto territoriale antropizzato e ciò in riferimento alla vicinanza e al grado di integrazione dell'area sia con le adiacenti aree a carattere produttivo (zona industriale di Capurso) sia a quelle periurbane.

I tipi edilizi ipotizzati per la progettazione degli insediamenti produttivi sono:

- capannone a schiera singola;
- capannone a schiera doppia;
- Area a servizi

Le aree a servizi presenti all'interno delle singole aree sono state calcolate per rispettare lo standard previsto per legge e quantificato nelle norme di attuazione del 10% della St (superficie territoriale) del comparto.

La quota complessiva di aree per servizi è pari a mq. 31.742,80 ovvero pari al 19,78% delle superfici complessivamente interessate.

- Sistemazione ed uso del verde

Lo studio del verde comprende:

- l'analisi dello stato di fatto il quale deve contenere l'individuazione di singole emergenze arboree ed i meccanismi di integrazione con il territorio circostante.
- l'inserimento paesaggistico che deve avere una propria identità volta a mitigare o ad integrare l'area a seconda delle diverse situazioni territoriali in cui si opera.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE

Dalla documentazione in atti si evince che il Comune di Cellamare, dotato di P.R.G. adottato il 15.04.1976 e approvato il 18.10.1978, è dotato di un'area da destinata a "Zone per attività "artigianali - industriali" (zona D1)", posta nella parte meridionale del territorio ed ai margini del centro abitato.

Detta zona ha superficie complessiva pari a circa Ha 176, per la quasi totalità occupata da una struttura produttiva adibita alla "Trasformazione di prodotti agricoli".

L'Amministrazione comunale di Cellamare nel reperimento di aree da destinare ad insediamenti produttivi e artigianali, vista l'impossibilità di un ampliamento dell'area attuale, in quanto delimitata dalla fascia di rispetto dell'area cimiteriale e dalla immediata vicinanza dell'area destinata alla realizzazione della "Cittadella dello sport", considerata la previsione di sviluppo dell'asse Nord-Sud, rappresentato dalla strada statale n. 100, come asse di collegamento dei diversi sistemi produttivi presenti nel contesto territoriale, quali Bari, Triggiano, Valenzano, Capurso, ha ritenuto opportuno localizzare la nuova area lungo la strada provinciale n. 98 che collega Cellamare alla strada statale n. 100 ai margini della zona industriale di Capurso.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La utilizzazione dell'area è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 2,00 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq
- Altezza di massima 6,00 m
- Rapporto massimo di copertura = 50%
- Distanza minima dai confini = 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati
(se non sono edificati lungo il confine) = 10,00 m
- Distanza dalle strade = 10,00 m
- Parcheggi = 10 mq x 100 mc Area a servizi
(parcheggi e verde pubblico) = 10% dell'intera superficie

La durata del PIP. è di 10 anni secondo quanto disposto dall'art. 37 L.R. 56/80.

REGIME DELLE TUTELE

L'area del PIP non è interessata da alcuna specifica tutela paesaggistica né da alcun vincolo di carattere territoriale.

Nel merito della proposta pervenuta, si prospettano qui di seguito le verifiche operate ai fini della "attestazione di compatibilità" ex art. 11, comma 7, della L.R. n. 20/11 "Norme generali di governo ed uso del territorio", così come disposto dall'art. 36 della L.R. n. 22/06.

A COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI ex art 9 della L.R 20/01

1) Aspetti dicarattere pianificatorio generale

Nel merito specifico delle problematiche di carattere programmatico si rileva che il PIP, risulta essere sovradimensionato rispetto al territorio di riferimento; infatti all'interno del PIP., la cui superficie complessiva è pari a Ha 16.04.75, è previsto l'insediamento di n. 182 impianti produttivi. L'insediamento di per sé non rappresenta il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ed emergenti ma si configura più propriamente come una mera ipotesi finalizzata alla creazione di un polo insediativo di tipo comprensoriale, peraltro non supportata da analisi e valutazioni a carattere territoriale.

In riferimento alla sua ubicazione si rileva che:

- il PIP. risulta posizionato a ridosso del centro abitato (tanto da costituire un potenziale ostacolo allo sviluppo residenziale);
- non risulta direttamente collegato alla SS. 100, alla quale invece è collegata mediante la SP. n. 98 denominata "Traversa Cellamare" con un tronco stradale della lunghezza pari a circa Km 1,5.

2) Pianificazione sovraordinata

Nello specifico si rileva che l'ambito territoriale interessato dal PIP. non è sottoposto da alcun vincolo sia di carattere statale che regionale; peraltro nella documentazione pervenuta non vi è in proposito alcun riferimento.

Tutto ciò premesso, dall'esame degli elaborati scritto-grafici è complessivamente emerso che le previsioni programmatiche/operative del P.I.P. comportano di per sé un consistente consumo di suolo, non perseguendo allo stato il soddisfacimento di un fabbisogno locale di impianti produttivi.

Posto quanto sopra ed alla luce di quanto evidenziato, considerato che il P.I.P. proposto comunque è

finalizzato all'insediamento di impianti produttivi non localizzabili nella parte di territorio attualmente tipizzato quale "Zona D1", si ritiene di poter attestare la compatibilità dello stesso RIP. alle seguenti condizioni e precisazioni:

- a) Il territorio sotteso al P.I.P. dovrà interessare la parte di territorio a forma pressoché rettangolare posta immediatamente a Nord del previsto complesso parrocchiale, ovvero dovrà essere stralciata la parte di territorio immediatamente prospiciente la S.F. n. 98 ove è prevista la formazione di n. 57 lotti, per la maggior parte finalizzati alla realizzazione di impianti commerciali, il cui numero e superficie, peraltro, non risulta essere verificato rispetto alla normativa regionale vigente (L.R. n. 11/2003);
- b) le superfici a "servizi" (DM. n. 1444/68) nella misura minima del 10% dovranno essere ubicate a monte del complesso parrocchiale, in una unica organica configurazione planovolumetrica. ovvero le superfici relative alla mera sistemazione dei bordi dell'area dovranno essere escluse dal computo delle superfici minime;
- c) la rotatoria di accesso all'area del P.I.P. dovrà essere sistemata in prossimità del previsto impianto di distribuzione carburanti, ovvero in prossimità del margine dell'area così come prefigurato dalla precedente prescrizione di cui alla lett. a);
- d) in relazione al nuovo carico veicolare dovrà essere previsto il potenziamento e l'adeguamento del tronco della S.F. n. 98 tra la rotatoria e l'innesto sulla S.S. n. 100.

Conseguentemente, atteso l'esito positivo, con prescrizioni e precisazioni, della verifica operata ai sensi dei commi 7 e 8 dell'ad. 11 della L.R. 20/01, si propone alla Giunta di attestare la compatibilità del PIP. di che trattasi al Comune di Cellamare nei limiti e nei termini sopra indicati; fermo restando. per quanto non oggetto di controllo positivo, la possibilità da parte del Comune del ricorso alla conferenza di servizi ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2001.

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

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;
- VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Dirigente d'ufficio e dal Dirigente di Settore.
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

- DI ATTESTARE, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11 - commi 7 e 8 - della L.R. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, e con le prescrizioni e precisazioni riportate in narrativa e che qui si intendono totalmente riportate e condivise la compatibilità del P.I.P. del Comune di Cellamare alle disposizioni della L.R. n. 20/2001;

- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistica Regionale la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Cellamare (Ba) per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P. e sulla G.U. da parte del S.U.R.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano DONNO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola