



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 102 del 29/06/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 giugno 2011, n. 1335

Comune di Leverano (LE) - Art. 2 D.P.R. n.447/98 - L.R. n. 20/2001 - Individuazione di nuove aree destinate ad insediamenti produttivi. Ampliamento della zona artigianale in variante al P.R.G. Controllo di compatibilità di cui all'art. 11, comma 7 L.R. 20/2001

L'Assessore alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce, di seguito esplicitata, e confermata dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con nota protocollo n. 1147 del 21.01.2011, pervenuta all'Assessorato Qualità del Territorio in data 08.02.2011, e acquisita al protocollo regionale n. 1072 del 08.02.2011, il Comune di Leverano ha trasmesso gli elaborati scritto-grafici relativi alla variante al P.R.G. finalizzata alla individuazione di aree da destinare ad attività produttive da attuare mediante un Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P. - art. 27 della Legge n. 865/1971) 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 dall'art. 11, comma 7, della L.R. n. 20/01 “Norme generali di governo e uso del territorio”.

Il Comune di Leverano con D.C.C. n. 59 del 28.10.2009, avente ad oggetto “Individuazione nuova area per insediamenti produttivi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 2 del DPR 447/98”, ha adottato la variante in oggetto e con D.C.C. n. 34 del 15.12.2010 avente ad oggetto “Delibera di C.C. n. 59 del 28.10.2009, individuazione nuova area per insediamenti produttivi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 2 del DPR 447/98. Adozione provvedimenti”, si è determinato in ordine alle osservazioni proposte e pervenute.

Con la citata nota comunale, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso i seguenti atti scrittografici (in unica copia):

- D.C.C. n. 59 del 28.10.2009, avente ad oggetto “Individuazione nuova area per insediamenti produttivi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 2 del DPR 447/98”
- D.C.C. n. 34 del 15.12.2010 avente ad oggetto “Delibera di C.C. n. 59 del 28.10.2009, individuazione nuova area per insediamenti produttivi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 2 del DPR 447/98. Adozione provvedimenti”
- Relazione - Analisi Sostenibilità Ambientale
- Verifica della rispondenza della variante al PRG per individuazione nuova area insediamenti ai piani sovraordinati vigenti (DRAG e PTCP)
- Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa con verifica standard
- Allegato B - Relazione finanziaria
- Tavola 1 - Nuova zonizzazione

- Tavola 2 - Individuazione nuova zona PIP e localizzazione di quella attuale su carta tecnica regionale
- Tavola 3 - Planimetria catastale - Planimetria di progetto nuova zona PIP
- Tavola 4 - Stralcio aerofotogrammetria con inserimento nuova zona PIP e nuova circonvallazione
- Tavola 5 - Ortofoto
- Tavola 6 - Planivolumetrico - Sezioni strade tipo - Planimetria (Schema di massima) - Impianto illuminazione
- Tavola 6/A - Schema illuminazione zona PIP-Computo metrico di massima illuminazione
- Tavola 7 - Stralcio PTCP 05 con inserimento della nuova zona PIP e rilievo fotografico

Gli elaborati relativi alla variante in oggetto sono stati pubblicati a norma di legge e, nei termini prescritti, è pervenuta un'osservazione, proposta da alcuni consiglieri comunali, accolta dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 34 del 15.12.2010, di cui è parte integrante.

## CRITERI DI IMPOSTAZIONE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Dalla documentazione trasmessa si evince che il Comune di Leverano è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con D.G.R. n. 1982 del 20.12.2006.

Lo strumento urbanistico vigente ha confermato il P.I.P. esistente relativamente alla zona artigianale approvato con D.C.C. n. 99 del 14.04.1984 e ad oggi in fase di attuazione. Per detta area è stata approvata una specifica variante urbanistica, prevedendo l'ampliamento relativamente alle aree di proprietà comunale, con nuovi 6 lotti di misura ridotta rispetto alle dimensioni originali, al fine di dare maggiore riscontro alle richieste di zone, secondo quanto approvato definitivamente con D.C.C. n. 26 del 20.05.2009.

Le originarie previsioni del P.R.G. comprendevano una zona D2 (destinata alla piccola industria artigianale) dislocata in adiacenza alla D1 in unico comparto di circa 4,9 ha. Gli interventi previsti erano subordinati alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo che prevedeva una superficie minima d'intervento di 2000 mq e con i.f.f. pari a 3 mc/mq. In sede di approvazione del P.R.G. la stessa zona D2 è stata stralciata dalla Regione in quanto sono state accolte le osservazioni del proprietario dell'area interessata principalmente alle previsioni progettuali e ripristinata la originaria zona agricola di tipo E1, in quanto ai sensi dell'art. 51, punto l) della L.R. n. 56/80 stante la diffusa presenza sulla zona in questione, di impianti serricoli di notevoli dimensioni, precisandosi in detto provvedimento l'eventuale individuazione di una nuova zona D2 da operarsi seguendo la procedura per le varianti al P.R.G..

Il Comune di Leverano, con D.C.C. n. 23 del 20.05.2009 ("Attuazione Piano Regolatore Generale. Atto di indirizzo"), ha inteso darsi alcuni indirizzi generali e priorità nell'attuazione del P.R.G. vigente, individuando, tra questi, la definizione di una nuova zona da destinare ad attività produttive anche in variante allo stesso strumento urbanistico, in risposta ad alcune richieste di assegnazione di lotti in zona artigianale non evase per indisponibilità di aree nella esistente zona P.I.P. nonché di attivazione di conferenze di servizi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98.

Per tali motivazioni, considerato che nel vigente P.R.G. non vi sono altre aree per attività artigianali, esclusi i 6 lotti già individuati sulla Via Veglie, si è avviata la procedura di variante in oggetto ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 447/98.

## PROPOSTA PROGETTUALE

L'area interessata dalla variante, individuata nel N.C.T. del Comune di Leverano al foglio 23 particelle nn. 9, 10, 29, 98, 99, 180, 192, 518, 519, ha superficie complessiva pari a circa 83.123 mq, localizzata lungo la strada provinciale n. 117 Leverano-Carmiano a nord dell'abitato di Leverano.

La localizzazione dell'area, in una zona originariamente occupata da colture orticole a pieno campo, tiene anche conto della circonvallazione esterna prevista per il Comune di Leverano, in prossimità dell'area interessata e in fase di definizione su progetto dell'Amministrazione della Provincia di Lecce come evidenziato nella Tavola n. 4.

Le aree interessate attualmente sono tipizzate "zone E1 - agricole produttive normali".

L'intento è quello di dare attuazione a quanto previsto originariamente dal P.R.G. prevedendo, quindi, una zona "D2 - piccola industria" normata con quanto già previsto dall'art. 60 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, integrato con le disposizioni dell'art. 59 relativo alle zona "D1 - artigianale".

Conseguentemente, la proposta di variante prevede le seguenti destinazioni:

- Impianti ed edifici industriali con relativi servizi tecnici e amministrativi;
- Depositi e magazzini;
- Attrezzature tecnologiche;
- Residenziali, limitatamente ad un alloggio per impianto ad uso del titolare o del custode, con superficie utile non superiore a quella consentita per l'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

Gli interventi sono subordinati alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo preventivo, P.P. o P.I.P. di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71, con l'applicazione dei seguenti indici:

- superficie minima d'intervento 2000 mq
- i.f.f. 3 mc/mq
- rapporto di copertura 0,40 mq/mq
- altezza massima  
(ad esclusione dei volumi tecnici richiesti da specifici impianti) 8 m
- distanza dai confini del lotto 5 m
- distacco tra fabbricati all'interno del lotto pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m
- distacco dal filo stradale 20 m
- superficie del lotto da destinarsi a verde alberato 30% della s.m.i.
- parcheggi privati interni al lotto 1 mq/10 mc

Sono consentite costruzioni accessorie sulle aree libere solo per lotti con s.m.i. di 2000 mq, mentre la superficie da destinare a servizi sociali, spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di Piano.

Lo schema progettuale proposto (Tavola n. 6) prevede due accessi all'area di cui uno di servizio, localizzato su una strada secondaria, attualmente sterrata e uno, quello principale, dalla strada provinciale, concordato (per quanto dichiarato in atti) con la Provincia di Lecce. Inoltre, dal medesimo schema di massima, emerge la suddivisione in lotti (n. 24), i tracciati viari, l'area per servizi e attrezzature, le zone a verde e i parcheggi, di cui uno con impianto fotovoltaico integrato.

Il dimensionamento e i parametri relativi alla nuova zona P.I.P. oggetto di variante, quindi, sono:

- i.f.t. 1,22 mc/mq
- i.f.f. 3 mc/mq
- superficie territoriale 83.123 mq
- superficie fondiaria (24 lotti) 49.376,89 mq
- superficie totale servizi  
(10 mq su 100 mq di s.t.) 10.865,69 mq
- superficie parcheggi 2665 mq
- superficie a verde 2654,79 mq
- superficie per attrezzature 5545,99 mq
- superficie viabilità 17488,42 mq

- volume lotti 148.130,67 mc
- volume attrezzature-servizi 11.250 mc
- volume totale 156.554,58 mc
- superficie coperta lotti 19.374,12 mq
- superficie coperta servizi 1500 mq
- superficie coperta totale 20.874,12 mq
- superficie impianto fotovoltaico 5392 mq

Ciò premesso, in sede di istruttoria tecnica, preordinata alle determinazioni della Giunta Regionale, il Servizio Urbanistica, con nota prot. n. 6899 del 26 maggio u.s. ha richiesto all'Amministrazione comunale chiarimenti, come di seguito testualmente si riporta:

“Si fa riferimento alla nota prot. n. 1147 del 21 gennaio 2011 con la quale Codesta Amministrazione ha trasmesso gli atti relativi alla individuazione di nuove aree destinate ad insediamenti produttivi in variante al P.R.G vigente, ai fini del controllo di compatibilità di cui all'art. 11, comma 7 L.R. 20/2001, adottata ai sensi della L.R. 22/2006.

In proposito, al fine di consentire a questo Servizio il completamento della istruttoria tecnica di competenza, preordinata alle determinazioni della Giunta Regionale ai sensi della L.R. 20/2001, art. 11, si invita codesta Amministrazione a fornire chiarimenti in ordine ai seguenti aspetti:

- dimensionamento della variante, correlato ai fabbisogni pregressi ed emergenti nel settore produttivo interessato;
- adempimenti connessi al D.lvo 152/2006 (Valutazione Ambientale Strategica).

Si resta in attesa di urgente riscontro atteso l'avvicinarsi della scadenza dei termini assegnati dalla L.R. 20/2001 alla Regione ai fini del controllo di compatibilità ex art. 11 della stessa legge regionale.”

In relazione a quanto innanzi, con nota prot. n. 9489 del 31 maggio u.s. a firma del Sindaco e del Dirigente del Settore Assetto del Territorio Urbanistica Edilizia del Comune di Leverano, l'Amministrazione comunale ha rappresentato testualmente quanto segue:

Con riferimento alla nota in oggetto, con la quale questa Amministrazione Comunale è stata invitata a fornire i chiarimenti ordine ai seguenti aspetti:

- dimensionamento della variante, correlato ai fabbisogni pregressi ed emergenti nel settore produttivi interessato;
- adempimenti connessi al d.lvo 152/2006 (valutazione Ambientale Strategica)
- si riporta quanto segue:

Come già riportato nella relazione tecnico illustrativa con verifica standard, la proposta di variante nasce dallo stesso invito della Regione Puglia ad individuare una nuova zona D2 con la procedura di variante al PRG, in quanto, in accoglimento delle osservazioni presentate all'adozione del Prg, è stata ripristinata la zona agricola tipo E1 dove il Prg aveva previsto come zona D2 destinata a “Piccola Industria”

In relazione al dimensionamento si richiama la Relazione Generale. Paragrafo Dimensionamento del PRG Settore Produttivo, nel quale, ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 56/80 e dei criteri per la formazione del PRG indicati nella deliberazione della G.R. n. 6320 del 13/11/1989, il dimensionamento del fabbisogno produttivo, in particolare industriale-artigianale, è stato proporzionato con riferimento alle potenzialità comunali scaturite nel quindicennio (1993-2008). I dati richiamati seppure non supportati da precise indagini e studio socio economico dell'intero comparto produttivo locale e limitatosi ai dati ISTAT allora disponibili (anni 1971 e 1981), è stata prevista una zona attigua della zona artigianale in via Veglie (allora -31/12/1995 data di presentazione degli elaborati del PRG) in fase di attuazione, ed ha individuato un'area di mq. 49.000 oltre che ad individuare come ulteriori aree produttive (come riportato nella tabella area standard -attività produttive) art. 5 comma 1 del D.M. 2/4/68 n. 1444 le seguenti

ulteriori aree:

- area ex Macello comunale della superficie reale di mq. 9.697 (mq. 10.000)
- Area attigua alla zona D3-2 in adiacenza al Mercato comunale dei Fiori dell'area complessiva di mq. 31.000.

Atteso che:

- la predetta area adiacente alla alla zona artigianale di via Veglie è stata stralciata dalla Regione Puglia giusta delibera di G.R. n. 689 del 10/05/2004 e relativa relazione del comitato ristretto in data 11/11/2003, con le seguenti motivazioni già richiamate e che era prevista per una di mq. 49,000;
- l'area destinata a da attività produttive (ex macello della superficie reale di mq. 9697., con delibera di C.C. n. 18 del 28/05/2008 con la procedura prevista dall' art.16 della legge regionale 13/2001 è stata destinata a servizi (progetto esecutivo di centro diurno per anziani e di alloggi sociali per adulti in difficoltà) rientrante nel piano di investimenti nell'Ambito Territoriale di Nardò.
- L'area prevista dal Prg adiacente alla zona D3-1 attività distributiva e commerciale - destinata ad attività produttive di fatto oltre la metà è stata interessata dalle delimitazioni del PAI - approvate dall' Autorità di Bacino e alle ultime modifiche - deliberazione del comitato Istituzionale n. 62 del 18/12/2009, in vigore dal 13/01/2010 data di pubblicazione della delibera e delle perimetrazioni sul sito dell' Autorità di Bacino della Puglia.
- Tali esigenze come si è cercato di specificare più avanti di fatto risultano ancora non soddisfatte e attuali;

Pertanto:

- Considerate le nuove trasformazioni sul territorio in corso che registrano sempre maggiori interventi delle attività economiche con il passaggio dalle attività prettamente agricole alle attività industriali-artigianali collegate alla filiera delle attività principale dell'agricoltura (vedi attività artigianale per costruzione di serre, per costruzioni di celle frigorifere, impianti di fertirrigazione, realizzazione di buste per imballaggi, cartoni imballaggi, etc.);
- La superficie complessiva delle aree destinate ad attività produttive dal PRG vigente, di fatto non più utilizzabile in quanto stralciata e soggetta ad interventi successivi di pianificazione sovracomunale, così come dimensionata nella relazione generale di accompagnamento al PRG e con i criteri richiamati risultano quindi pari a circa mq. 78.000, e quindi omogenee dimensionalmente con quanto previsto nella variante proposta ai sensi dell'art. 2 del Dpr 447/98 e l.r. 20/2001 che prevede una superficie di mq. 83,000,00 (superficie pari all'intero lotto della ditta che ha aderito alla manifestazione di interesse).

In relazione al procedimento adottato si ribadisce ancora che: 6

- la nuova area in variante al PRG è stata individuata tenendo conto di tutte le analisi e tavole di studio a supporto del PRG vigente approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1980 del 20/12/2006;
- per il dimensionamento della stessa area, ubicazione, accessi e caratteristiche planovolumetriche del tutto simili a quelle vigenti -zona D2-Piccola industria - Artigianale - già normati dal PRG vigente.

Con riferimento agli adempimenti connessi al D.lv. 152/2006 (verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica) questa Amministrazione Comunale si è attivata per gli adempimenti previsti e che investirà l' autorità competente per tutte le procedure connesse.

L'ufficio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed integrazione richiesta.””

Tutto ciò premesso ed entrando nel merito della variante proposta e dei successivi chiarimenti forniti dal Comune di Leverano, per gli aspetti urbanistici si ritiene di poter condividere le prospettazioni formulate e ciò con riferimento al dimensionamento operato che sostanzialmente è ancorato alle analisi, indagini e studio socio-economico del vigente PRG, con fabbisogno ancora non soddisfatto ed attuale,

proponendo il Comune, in definitiva, con la variante in questione una superficie territoriale pressochè pari alle aree stralciate dalla Regione in sede di approvazione del PRG vigente.

Precisato quanto innanzi in ordine agli aspetti di dimensionamento della Variante, si ritiene condivisibile la localizzazione delle aree, operata in ambito non interessato da peculiarità paesaggistiche ed ambientali e di facile accessibilità stante la viabilità esistente (strada provinciale Leverano-Carmiano) e la prevista circonvallazione.

Parimenti si ritiene di poter condividere la disciplina urbanistica prevista per le aree in questione, specificata nell'elaborato "Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa con verifica standard"

Si dà atto, per quanto attiene poi agli aspetti paesaggistici, che l'area del P.I.P. non è interessata da alcuna specifica tutela paesaggistica né da alcun vincolo di carattere territoriale. Infatti, per ciò che attiene al profilo paesaggistico dell'intervento, con riferimento al P.U.T.T./P., si rileva che l'area d'intervento ricade in un A.T.E. "E" e non è interessata da alcun A.T.D. e come tale non è soggetta a valutazioni di compatibilità paesaggistica.

Ancora si dà atto, come da attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio, Urbanistica, Edilizia del Comune di Leverano, parte integrante della D.C.C. n. 34 del 15.12.2010, che le particelle ricadenti nell'area oggetto di variante non sono interessate dalle disposizioni del P.A.I di cui alla Legge n. 267/98 e relativo aggiornamento di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 62 del 18.12.2009, in vigore dal 13.01.2010 data di pubblicazione della delibera e delle perimetrazioni sul sito dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Con riferimento, infine, agli aspetti ambientali connessi alla variante in parola, si ritiene che agli adempimenti formali e contenutistici di cui al DPR n. 152/2006 e ss. mm. ed ii. ai fini della sostenibilità ambientale della variante debba provvedersi da parte del Comune di Leverano prima della definitiva approvazione della variante stessa ai sensi della L.R. 20/2001 cui rinvia la L.R. 22/2006, alla quale il Comune ha fatto ricorso per la individuazione delle aree produttive in questione.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta Regionale di attestare, alla luce di quanto sopra prospettato, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2001, la compatibilità alla stessa L.R. n. 20/2001 della variante al P.R.G. vigente nel Comune di Leverano per l'individuazione di un'area per attività di produzione di beni e servizi di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01 e s.m.i.

"La presente Deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale"

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

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce, dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

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, la compatibilità della variante al P.R.G. vigente nel Comune di Leverano per l'individuazione di un'area per attività di produzione di beni e servizi di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447/98 alle disposizioni della L.R. n. 20/2001, demandando al Comune di Leverano gli adempimenti formali e contenutistici ex DPR 152/2006 ai fini della sostenibilità ambientale della variante e ciò prima della definitiva approvazione della variante stessa ai sensi della L.R. 20/2001 cui rinvia la L.R. 22/2006, alla quale il Comune ha fatto ricorso per la individuazione delle aree produttive in questione.

DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica Regionale la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Leverano (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola

---