



CITTÀ DI GALATINA

Provincia di Lecce

DIREZIONE URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Via Monte Bianco, 20 - 73013 Galatina (Le)

C.F. 80008170757 - PEC: protocollo@cert.comune.galatina.le.it

PROGETTO DI SUB-COMPARTAZIONE DELLA ZONA D3 DEL PUG DI GALATINA E RELATIVI PIANI ATTUATIVI (SUB-COMPARTI nn. 1-2)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSE

Con nota acquisita al protocollo comunale n. 0022230 del 02.05.2023, a firma degli ingg. Congedo Giuseppe, Romano Giuseppe e Romano Luigi, è stato trasmesso un progetto di sub-compartazione della zona D3 di Galatina, sulla S.P. 362 per Lecce, in riferimento a due aree di intervento – prospicienti la via per Lecce (sub-comparti 1 e 2).

Per i sub-comparti progettati, si è previsto che insieme all'attuale destinazione artigianale, sia ammessa anche quella totalmente commerciale, rispettando gli standard già previsti dalle NTA vigenti, come riferiti alle rispettive destinazioni d'uso.

La suddetta proposta è sottoscritta dai proprietari per la quota di appartenenza, come di seguito indicato:

- Sub-comparto 1 quota appartenente ai proponenti pari al 66,28%;
- Sub-comparto 2 quota appartenente ai proponenti pari al 72,93%.

Il progetto si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- Istanza
- Bozza convenzione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Tecnica
- Tav 1 - PUG
- Tav 2 - Ortofoto
- Tav 3 - PPTR
- Tav 4 - PAI
- Tav 5 - Catastale
- Tav 6 - Aerofotogrammetria
- Tav 7 - Documentazione fotografica
- Tav 8 - Individuazione Sub-Comparti
- Tav 9A - Individuazione Lotti

- Tav 9B - Ingombro massimo Fabbricati di Progetto
- Tav 10A - Urbanizzazioni: Rete Idrica e Fognante
- Tav 10B - Urbanizzazioni: Rete Acque Meteoriche
- Tav 11 - Urbanizzazioni: Rete Pubblica Illuminazione
- Tav 12 - Urbanizzazioni: Rete Elettrica e Telefonica.

In passato, con Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 27.06.2011 il Comune di Galatina aveva adottato, ai sensi e per gli effetti della L.R. 20/01, un D.P.P. (Documento Programmatico Preliminare) per la sub-compartazione dell'area D3 sulla S.P. 362 per Lecce - in variante alla tipologia di zona D3 - (e nell'ambito del settore produttivo del PUG), ivi stabilendosi, fra l'altro, di tracciare le direttrici di indirizzo per la progettazione dell'area D3 in argomento, con destinazione alternativa anche totalmente commerciale.

Il relativo iter amministrativo di progettazione non venne mai perfezionato, e circa sei anni dopo, nel 2017, venne inoltrata all'A.C., da parte di privati cittadini, una nuova proposta progettuale di sub-compartazione e cambio di destinazione d'uso a commerciale per l'area D3 in argomento, anch'essa rimasta senza seguito.

Con Legge Regionale n. 11 del 29.06.2022, la Regione Puglia ha apportato una modifica alla L.R. n. 20/2001 (Norme Generali di Governo e di Uso del Territorio) per facilitare il cambio di destinazione d'uso infra categorie produttive (zone D dei Piani Urbanistici) semplificandone l'iter amministrativo (di seguito si riporta il testo di legge):

Modifica all'articolo 12 della l.r. 20/2001 1. Dopo la lettera e-ter) del comma 3 dell'articolo 12 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), è aggiunta la seguente: "e-quater) variazione della destinazione d'uso del territorio incluso nei comparti destinati a insediamenti produttivi degli strumenti urbanistici generali vigenti (zone omogenee D), purché rientrante nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).".

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Preliminarmente si rileva che il disegno del PUG del 2005, all'interno dell'area tipizzata D3, non ha considerato le preesistenti residenze e/o costruzioni già insediate, alcune con consistenze volumetriche non trascurabili, con pertinenze di orti e giardini, che costituiscono un vincolo non di secondaria importanza nella progettazione urbanistica dell'area.

Allo stato attuale, le aree di tali residenze e/o costruzioni sono tipizzate quali D3 e normate dall'art. 5.1.3 delle NTA del PUG per le aree artigianali, con evidente contrasto con la realtà di fatto, ma coerenti con la possibilità, per le zone di attività produttive, di previsione di una abitazione di max 120 mq. nell'ambito del lotto di pertinenza.

Al riguardo il progetto di piano in esame prevede di salvaguardare tali preesistenze, facendo salvi gli attuali accessi ed il relativo lotto di pertinenza (spesso già recintato e funzionale all'uso delle abitazioni), non escludendole comunque dall'intervento urbanistico connesso con la sub-compartazione proposta.

La definizione e la dimensione di detti lotti - già interessati dalla presenza delle costruzioni - è tale da non sovra-incrementare significativamente il potenziale carico urbanistico complessivo dell'area D3 considerata, atteso l'alto indice di fabbricabilità territoriale di zona (pari a 3,00 mc/mq).

D'altro canto, la eventuale non adesione alla proposta di piano da parte dei proprietari dei lotti già interessati dalla presenza di costruzioni residenziali, non pregiudica la loro eventuale successiva integrazione nei sub-comparti, ove gli interessati manifestassero successivamente la volontà di aderirvi. Allo stato, e ove perdurasse la situazione attuale, non verrebbe in alcun modo modificato il regime normativo originario previgente, con la tipizzazione a zone D3 come attribuita dal PUG e come normata dall'art. 5.1.3 delle NTA.

I sub-comparti 1 e 2 hanno superficie complessiva rispettivamente di mq. 24.038 (sub 1) e mq. 37.077 (sub 2).

Per tali aree, propriamente destinate al commercio e/o all'artigianato in misura libera, è stata operata una suddivisione in lotti perpendicolari alla viabilità principale (la S.P. 362 per Lecce), di dimensioni tali da poter essere agevolmente trasformati e, al loro interno, eventualmente suddivisibili in sub-lotti di intervento, con dimensione minima di mq. 600 (come previsto nelle NTA). All'area residuale retrostante, di futura progettazione, si darà accesso attraverso la viabilità prevista dal PUG, oltre che da una strada di penetrazione prevista, sin da ora, al margine del sub-comparto n. 2.

Nella definizione del profilo dei sub-comparti si è tenuto conto sia della previsione progettuale di parcheggi di uso pubblico in corrispondenza della strada a margine del sub-comparto n.2, sia del verde presente in corrispondenza degli stradoni di accesso alle zone interne (perpendicolari alla S.P. 362 che restano inalterati). E' stato preservato anche lo stradone in corrispondenza del lotto 1/E di adduzione a proprietà del medesimo assegnatario del lotto. In corrispondenza di detti stradoni è stato incrementato, nella previsione di progetto, il verde a standard, dimensionato per entrambi i sub-comparti in misura maggiore/uguale al 10% della superficie territoriale interessata. Allo stato attuale infatti - non avendo contezza della definitiva destinazione d'uso delle aree sub-compartate (artigianale e/o commerciale) si è prevista una Us costituita da verde e/o parcheggio a standard nella misura prima indicata lungo la fascia stradale prospiciente via Lecce, oltre ai due polmoni di verde come indicati in progetto, rinviando la individuazione delle ulteriori superfici a standard all'interno dei singoli lotti ad una fase successiva, in funzione della effettiva destinazione degli stessi.

Le sagome e gli ingombri delle aree, la distribuzione dei lotti e dei servizi, i dati planovolumetrici dell'intervento, ed ogni altro particolare tecnico dimensionale, sono desumibili dagli allegati grafici di progetto e più avanti riportati.

Per tali aree valgono le seguenti norme attuative, peraltro in coerenza con le direttrici del D.P.P. approvato con la delibera C.C. n. 17/2011 dall'Amministrazione Comunale prima citata.

ART. 5.1.4 (Modificato) Zona D3 Insediamenti produttivi di progetto – Area sub-comparti 1-2- artigianale e commerciale

1. *In questa zona saranno insediate attività artigianali ed attività commerciali. Nelle aree D3 prospicienti la S.P. Galatina Lecce (sub-comparti 1-2 in zona D3) potranno essere insediate attività totalmente commerciali o artigianali senza limite percentuale di applicazione.*

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto oppure nell'ambito di uno studio complessivo dell'intero comparto mediante sub-comparti delle dimensioni non inferiori a 2,00 ha.

In riferimento agli insediamenti artigianali si potranno realizzare, nell'ambito degli indici planivolumetrici sotto indicati, locali per la vendita dei prodotti di propria realizzazione, uffici e una casa per il custode di dimensioni non superiori a 120 mq.

In riferimento agli insediamenti commerciali si potranno realizzare, nell'ambito degli indici planivolumetrici sotto indicati, uffici e una casa per il custode di dimensioni non superiori a 120 mq.

In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Ift** 3 mc/mq
- **H max** 10 mt.; sono consentite altezze maggiori per comprovate esigenze di carattere produttivo.
- **Rc** La superficie coperta non deve superare il 40% dell'area totale del lotto. Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **Lotto minimo:** 600 mq.; è consentita l'edificazione in aderenza per due lotti minimi contigui.
- **Us** La superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona per attività artigianali e ad 80mq/100mq si superficie lorda di pavimento edificato per le attività commerciali;
- **Dc** min. 5 mt. o aderenza concordata;
- **Ds** 10 mt. o maggiore se il lotto aggetta su viabilità provinciale e /o statale.
- **Vc** Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **P** Deve essere destinata a parcheggio in area privata una superficie non inferiore ad 1mq/10 mc di costruzione con destinazione artigianale e ad 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento edificato con destinazione commerciale.

Sulla base dei parametri urbanistico-edilizi sopra riportati, sono state dimensionate, per ciascuno dei due sub-comparti in argomento, le quote di superficie in perequazione per ciascuna ditta catastale ricadente all'interno della perimetrazione dei suddetti piani attuativi, come da tabelle riportate negli allegati di progetto.

I dati urbanistici ed edilizi dei due comparti sono di seguito riportati:

DATI URBANISTICI - EDILIZI SUB-COMPARTO N. 1

Sup. Territoriale totale (ST): mq. 24.038

Indice Fabbricabilità Territoriale (IFT) - Art. 5.1.3. NTA PUG: 3,00 mc/mq

Volume max insediabile: 24.038 x 3 = mc 72.114

Sup. Servizi ex D.M. 1444/68 (10% ST): mq. 2.403,8

Sup. verde attrezzato di progetto: mq. 2.407,0

Sup. strade di progetto: mq. 0,0

Superficie Fondiaria risultante: mq. 21.157

Volume max di Progetto: mc. 72.114;

Indice Fabbricabilità su Fondiaria risultante (IFF): 3,408 mc/mq

Numero piani fuori terra: $H \max \text{ ml. } (0,50 + 9,50) = \text{ml. } 10,00$;

DATI URBANISTICI - EDILIZI SUB-COMPARTO N. 2

Sup. Territoriale totale (ST): mq. 37.077

Indice Fabbricabilità Territoriale (IFT) - Art. 5.1.3. NTA PUG: 3,00 mc/mq

Volume max insediabile: $37.077 \times 3 = \text{mc } 111.231$

Sup. Servizi ex D.M. 1444/68 (10% ST): mq. 2.403,8

Sup. verde attrezzato di progetto: mq. 3.714,7

Sup. strade di progetto: mq. 1.238,0

Superficie Fondiaria risultante: mq. 32.087

Volume max di Progetto: mc. 111.231;

Indice Fabbricabilità su Fondiaria risultante (IFF): 3,466 mc/mq

Numero piani fuori terra: $H \max \text{ ml. } (0,50 + 9,50) = \text{ml. } 10,00$;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sarà effettuata nel rispetto delle previsioni di P.U.G., con le modalità definite dall'apposita Convenzione, e con le specifiche tecniche elencate in progetto.

Le opere di urbanizzazione previste sono di seguito indicate:

- Rete di fognatura nera;
- Rete di fognatura pluviale;
- Rete telefonica;
- Rete elettrica;
- Pubblica illuminazione;
- Rete idrica.

Il Piano in argomento dovrà essere assoggettato alle procedure di VAS secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni regionali vigenti (L.R. 44/2012 e Regolamento Regionale n. 18/2013).

Il procedimento di adozione e approvazione è disciplinato dall'art. 15 e segg. della Legge Regionale 27.07.2001 n. 20.

Galatina, maggio 2023

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
e Attività Produttive

Arch. Nicola MIGLIETTA

