



COMUNE DI CASAMASSIMA

Città Metropolitana di Bari
Piazza Aldo Moro, n.2 - 70010 Casamassima (Ba)

Settore Gestione del Territorio - Opere Pubbliche e Infrastrutture

Istruttoria Piano di Lottizzazione della maglia C12 (zona di espansione del vigente P.R.G.)

Maglia

C12 – Zona di espansione

1. **PROPONENTI**
2. **PROPRIETARI NON FIRMATARI**
3. **TECNICI PROGETTISTI**
4. **ELABORATI COSTITUENTI IL PdL**
5. **DESTINAZIONE URBANISTICA**
6. **DATI DI PROGETTO**
7. **REGIME VINCOLISTICO- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE SOVRAORDINATA**
8. **EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**
9. **CESSIONE AREE DA DESTINARE A STANDARD**
10. **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
11. **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
12. **CONFORMITÀ URBANISTICA**
13. **BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE**
14. **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**
15. **PARERI ACQUISITI**
 - 15.1 **Parere di compatibilità paesaggistica;**
 - 15.2 **Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01;**
 - 15.3 **Parere di compatibilità idrogeomorfologica;**
 - 15.4 **Parere sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS.**
16. **ESITO DELL'ESAME ISTRUTTORIO. PARERE FINALE**

1. **PROPONENTI**

DIELLE COSTRUZIONI S.R.L. in qualità di proprietaria del 65,69% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.

2. **PROPRIETARI NON FIRMATARI**

- Gargaro Nicola, Gargaro Angela, Gargaro Maria, Gargaro Giovanna, Gargaro Rossella in qualità di proprietari del 17,64% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.;
- Germani Spinelli in qualità di proprietari del 9,62% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.;
- Radogna Pasquale in qualità di proprietario del 1,70% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.;
- Montanaro Crescenza in qualità di proprietaria del 5,19% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.;
- Spinelli Apollonia, Spinelli Paolo, Spinelli Rosa, Spinelli Vito in qualità di proprietari del 0,16% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia C.12 del P.R.G.

3. TECNICI PROGETTISTI

Arch. Gargano Vincenzo

Collaboratori: geom. Spinelli Giuseppe; geom. Zaccheo Antonio

4. ELABORATI COSTITUENTI IL PdL

IL PdL "Poggio del Pino 2" della maglia C12 del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola A : Elenco Elaborati

Tavola B : Visure Catastali

Tavola C : Schema di Convenzione

Tavola n° 0 : Relazione tecnica;

Tavola n°01 : Corografia, Stralci di P.R.G.C., Catastale, Aerofotogrammetrico, Planovolumetria di progetto, Stralcio PTTR (Livello 6.1.1 UCP grotte 100m - Grave Fognatura, Stralcio PTTR - Planimetria generale;

Tavola n°02 : Planivolumetria su stralcio di mappa catastale;

Tavola n°03 : Individuazione area d' intervento con quote altimetriche (cm.), Fotografie stato dei luoghi;

Tavola n°04 : Individuazione area d' intervento e particelle catastali;

Tavola n°05 : Individuazione aree a standards urbanistici, Planimetrie di dettaglio UU.SS.;

Tavola n°06 : Individuazione aree a standards urbanistici su stralcio di mappa catastale;

Tavola n°07 : Planimetria generale dei lotti;

Tavola n°08 : Planimetria generale dei lotti su base catastale;

Tavola n°09 : Individuazione dei plessi con altezze e distanze, Profili stradali, Particolare sezione stradale, planimetria di progetto con individuazione delle aree a parcheggio privato;

Tavola n°10 : Impianti esistenti di urbanizzazione primaria: Rete idrica, Rete fognante, elettrica e gas metano;

Tavola n°11:Impianti di urbanizzazione primaria "a farsi", Rete idrica e fognante;

Tavola n°12 : Impianti di urbanizzazione primaria "a farsi", Rete gas metano ed pubblica illuminazione ;

Tavola n°13 : Conteggi e verifiche;

Tavola n°14 : Planimetria generale di progetto con individuazione alloggi E.R.P.;

Tavola n°15 : Tipologia indicativa lotto A (Piante Prospetti e Sezione);

Tavola n°16 : Tipologia indicativa lotto B (Piante Prospetti e Sezione);

Tavola n°17 : Tipologia indicativa lotto C (Piante Prospetti e Sezione);

Tavola n°18 : Tipologia indicativa lotto D (Piante Prospetti e Sezione);

Tavola n°19 : Tipologia indicativa lotto E (Piante Prospetti e Sezione);

Tavola n°20 : Tipologia indicativa lotto F (Piante Prospetti e Sezione).

Successivamente sono stati trasmessi i seguenti documenti:

- Relazione paesaggistica;
- Tavola Paesaggio;
- Norme tecniche di attuazione P.di L. C12;
- Computo metrico delle urbanizzazioni primarie;
- Relazione tecnico-finanziaria.

In data 16/12/2024, con istanza acquisita con numero di protocollo generale 0028460 del comune di Casamassima, sono stati integralmente trasmessi tutti gli elaborati scritto grafici aggiornati secondo le specifiche tecniche ed in ottemperanza alle prescrizioni di cui ai pareri acquisiti (si veda successivo paragrafo 15).

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano di lottizzazione “Poggio del pino 2” riguarda una maglia tipizzata dal vigente P.R.G. come zona di espansione C, giuste prescrizioni dell’articolo 2.30 delle N.T.A. del P.R.G.

St – superficie territoriale: intera maglia di PRGC;

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: 0.90 mc/mq;

US – aree da cedere al Comune per urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza, nella misura minima prescrittiva nella tav. E.2;

Rc – rapporto di copertura: massimo 50 % della St;

H – altezza massima: ml 15;

Dc – distanza dai confini: $H \times 0.5$ con un minimo di ml 5;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 : $(H_1 + H_2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds – distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

6. DATI DI PROGETTO

Superficie della maglia: 10.697,00 mq

Superficie delle semistrade di P.R.G.: 1.721,00 mq

Superficie Totale = $(10.697,00 + 1.721,00)$ mq = 12.418,00 mq

Volume massimo realizzabile: $12.418,00 \text{ mq} \times 0,90 \text{ mc/mq} = 11.176,20 \text{ mc}$

Volume di progetto: 11.173,15 mc

7. REGIME VINCOLISTICO- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE SOVRAORDINATA

L’area oggetto di PdL risulta interessata dalla presenza marginale di “un’area di rispetto grotta”, che, nella fattispecie, fa parte degli “Ulteriori contesti paesaggistici UPC- Grotte” e, pertanto, sottoposta agli indirizzi di cui all’articolo 51, alle direttive di cui all’articolo 52 ed alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all’articolo 55 delle N.T.A. del P.P.T.R.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto specificato nel Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d delle N.T.A. del P.P.T.R. da parte del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Puglia, giusto Atto Dirigenziale n. 114 del 31/7/2024.

8. EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il comma 2 dell’articolo 2.30 delle N.T.A. del vigente P.R.G. stabilisce che il 40% della volumetria destinata alla residenza vada riservata a edilizia economica e popolare. Nell’elaborato grafico tavola 14 del PdL in trattazione è riportata l’individuazione dei lotti destinati a E.E.P., con relative tabelle di verifica delle suddette volumetrie in ordine alla volumetria totale di progetto.

9. CESSIONE AREE DA DESTINARE A STANDARD

In ottemperanza a quanto definito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 per gli insediamenti residenziali, circa la dotazione minima inderogabile di mq.18 ad abitante di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, il PdL in trattazione prevede una superficie da destinare a standards pari a complessivi mq 2.515,00 di cui 1.047,00 mq da cedere a verde pubblico e 1.468,00 mq da destinare a parcheggio pubblico. Nella tavola 05 sono indicate le suddette aree destinate a standards, mentre nella tavola 13 è riportata una tabella riepilogativa con indicazione degli standards di progetto.

Il dimensionamento delle suddette aree da cedere a standards è calcolato dividendo il volume di progetto per 80 mc/ab (ottenendo così il numero di abitanti teorici insediabili) e moltiplicando il valore così ottenuto per 18 mq/ab. Si ha quindi $11.173,15 / 80 = 139,66$ (ab/teorici insediabili) $\times 18$ (mq/ab) = 2.513,88 mq (Sup. minima a standards). La superficie da destinare a standards di progetto risulta maggiore della superficie minima richiesta ($2.515,00 \text{ mq} > 2.513,88 \text{ mq}$).

Per quanto concerne le aree da destinare a parcheggi pubblici, il PdL rispetta le prescrizioni specificate nella Tavola E.2 del P.R.G. (minimo 1.240 mq di parcheggio pubblico per la maglia C12).

10. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il PdL prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fogna, rete elettrica e rete gas) così come rappresentate negli elaborati di cui alle tavole 10, tav.11 e tav.12.

Preventivamente all'approvazione definitiva, il progetto delle urbanizzazioni primarie deve prevedere:

- il progetto (esecutivo) della rete di raccolta delle acque meteoriche e delle cisterne di raccolta interrata secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Regionale n°26/2013 relativo alla "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e prima pioggia";
- il progetto (esecutivo) della rete idrica di adduzione;
- il progetto (esecutivo) della rete fognante;
- il progetto (esecutivo) della rete di distribuzione elettrica e di pubblica illuminazione;
- il progetto (esecutivo) della rete di distribuzione del gas;
- il progetto (esecutivo) della rete stradale, comprensiva della sistemazione dei marciapiedi, delle rampe per attraversamenti e dei percorsi per diversamente abili;
- tutti i progetti sopra elencati devono essere redatti secondo le specifiche di cui al D.P.R. 207/2010, da art.33 ad art.43;
- tutti i progetti delle suddette opere di urbanizzazione devono ottenere il parere preventivo da parte degli enti gestori dei servizi;
- Relazione tecnico-finanziaria delle opere di urbanizzazione primaria con determinazione del valore venale degli eventuali beni da espropriare di proprietà dei soggetti non firmatari del PdL, qualora questi abbiano espressamente manifestato la volontà di non aderire allo stesso.

11. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria il progetto prevede una superficie di mq 1.047,00 da destinare a verde attrezzato

12. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'istruttoria del Piano di lottizzazione "Poggio del Pino 2" è stata condotta ai sensi della L.R. 56/80. La conformità urbanistica del PdL è stata valutata in conformità al vigente P.R.G. di Casamassima approvato in data 10/04/2001.

13. BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

Dall'esame della documentazione pervenuta, risulta presente la "Bozza dello schema di Convenzione" come da schema fornito dall'Ufficio scrivente e come approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Casamassima (Deliberazione N°1 del 10/01/2012).

14. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2022 del 18/02/2022 veniva costituito ATTO DI FORMALIZZAZIONE ai fini VAS ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. N.44/20.

Si individuavano pertanto, ai fini delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo quanto previsto dall' art. 4 della L.R. n. 44/2012, modificata dalla L.R. n. 4/2014, come recepito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14/10/2015:

- Soggetto proponente: i proprietari lottizzanti;
- Autorità Procedente il Comune di Casamassima nel Responsabile del Servizio di Gestione del Territorio Infrastrutture e Opere Pubbliche, responsabile del procedimento urbanistico;
- Autorità Competente al rilascio del provvedimento di merito il Comune di Casamassima nel Responsabile/Comandante del Servizio di Polizia Locale.

Con Determinazione n. 1696 del 02/10/2023 del Registro Generale, la Polizia Locale del comune di Casamassima, in qualità di Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi ai sensi del D.lgs. 152/2006, L.R. 44/2021 e Reg. reg. n. 18/2013, ha ritenuto di escludere il Piano di Lottizzazione in zona di espansione urbanizzata, maglia C.12 del Comune di Casamassima, tra prolungamento di via Lecce (sud) e nuova strada di P.R.G. (ovest, nord ed est) dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.,

15. PARERI ACQUISITI

15.1 Parere di compatibilità paesaggistica

Con riferimento all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, co. 1, lett. d) delle N.T.A. del P.P.T.R. del Piano di Lottizzazione della maglia C12, il Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Puglia ha rilasciato, in data 31/07/2024, il parere di compatibilità paesaggistica (giusto Atto Dirigenziale n. 114 del 31/07/2024). Trattasi di parere favorevole con prescrizioni, a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria. Prima dell'approvazione definitiva, il P.d.L. in trattazione dovrà pertanto essere adeguato a tutte le prescrizioni di cui al suddetto parere.

15.2 Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01

In riferimento all'istanza circa l'ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con nota Protocollo 064/PROT/20/11/2020/0016342 del 20/11/2020, il Dipartimento mobilità, qualità urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e paesaggio della Regione Puglia ha espresso parere favorevole (con prescrizioni) a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria.

15.3 Parere di compatibilità idrogeomorfologica

L'area interessata dal piano di Lottizzazione in oggetto non ricade nelle aree perimetrate a rischio idraulico e/o geomorfologico e non è interessata da elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale, né risulta sottoposta ad vincolo idrogeologico.

Pertanto, per quanto sopra esposto, non è stato richiesto il parere di compatibilità idrogeomorfologica.

15.4 Parere sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS

In riferimento alla richiesta di parere per la verifica dei requisiti di compatibilità con il nuovo Codice della Strada, il Comando di Polizia Locale del comune di Casamassima, con nota prot. 0023784 del 24/10/2024, ha rilasciato nulla osta (con prescrizioni) a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria.

16. ESITO DELL'ESAME ISTRUTTORIO. PARERE FINALE

Verificata la conformità urbanistico-edilizia rispetto al P.R.G. vigente del piano di Lottizzazione della maglia C12 avanzata dalla proponente Dielle Costruzioni srl, valutati gli atti integrativi pervenuti a seguito dell'esito dell'esame pre-istruttorio e trasmessi dalla proponente, visti gli elaborati scritto grafici aggiornati alle prescrizioni *di cui ai pareri acquisiti (rif. paragrafo 15) presentati dall'istante in data 16/12/2024 ed acquisiti al numero di protocollo 0028460 del Comune di Casamassima*, vista la:

- Delibera di Consiglio Comunale n 6/2022 del 18/02/2022;
- Determinazione del Servizio Polizia Locale del Comune di Casamassima n. 1696 del 02/10/2023 con la quale il Piano di Lottizzazione della maglia C12 del P.R.G. del comune di Casamassima è stata escluso dalla procedura di V.A.S.;

si ritiene la proposta di Lottizzazione della maglia C12 accoglibile e si esprime parere favorevole a condizione che vengano rispettate le prescrizioni dei seguenti pareri:

- Parere di Compatibilità paesaggistica, rilasciato dal Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Puglia con Atto Dirigenziale n. 114 del 31/07/2024;
- Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01 rilasciato dal Dipartimento mobilità, qualità urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e paesaggio della Regione Puglia con nota Protocollo 064/PROT/20/11/2020/0016342 del 20/11/2020;
- Nulla osta sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS rilasciato dal Comando di Polizia Locale del comune di Casamassima, con nota prot. 0023784 del 24/10/2024.

Si precisa che i sopra citati pareri costituiscono parte integrante e sostanziale della presente istruttoria finale.

Casamassima, lì 20/01/2025

FIRMATO
Ing. Vincenzo Pepe