

RELAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010

PREMESSA

Nel 1994 ad opera del Sig. Roberto Tafuro nasce a Trepuzzi (LE) il primo embrione di officina meccanica per mezzi industriali in uno stabile di circa 400 mq. Solo due anni dopo, nel 1996, considerando l'aumento di lavoro, l'officina si trasferisce in via Campi, sempre a Trepuzzi, in un nuovo stabile di proprietà, di dimensioni molto più grandi e con un piazzale adiacente molto ampio che di fatto diventerà l'attuale sede della "TURBOCAR di Roberto Tafuro".

Nel 2007 il Sig. Tafuro effettua un primo adeguamento ed ampliamento dell'immobile e nel 2008 esegue una serie di lavori regolarmente autorizzati con P. di C. n° 68/07 del 23/01/2008 che portano l'immobile all'attuale configurazione. In seguito ed esattamente in data 30/01/2012 viene rilasciato il Certificato di Agibilità.

Nel 2012 l'attività subisce un importante salto di qualità diventando una delle 12 officine a sud di Roma autorizzate dal marchio Scania, azienda leader /mondiale del settore, potendo effettuare interventi sia sul territorio Nazionale che quello Europeo.

Proprio il rapporto con Scania spinge il Sig. Tafuro a standards qualitativi molto alti, sia sotto il profilo professionale che quello dei servizi e della location.

Nasce pertanto l'esigenza di adeguare ed ampliare i luoghi di lavoro e gli spazi per la mobilità e la sosta dei mezzi, il tutto come riportato negli elaborati grafici che fanno parte integrante del presente progetto.

Attualmente l'azienda occupa 14 Unità lavorative, delle quali 10 presenti in officina, 2 in magazzino e 2 unità in amministrazione.

Ad intervento ultimato, si stima una crescita dell'attività ed una conseguente crescita delle unità lavorative in numero di 4 unità aggiuntive.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile, oggetto d'intervento, ricade nella periferia Sud dell'abitato, a ridosso della Strada Provinciale 15 che collega il centro abitato di Trepuzzi alla Strada Statale 7 ter ovvero la S.S. Lecce Taranto.

L'area su cui insiste l'immobile è individuata in catasto al Fg 30, part.lla 374, 539, 636 e 638, per una superficie totale di mq 9.230,00. Sulla stessa insistono diversi corpi di fabbrica, nel dettaglio:

- capannone destinato ad officina con telaio in c.a. del tipo prefabbricato, muri di tamponamento realizzati con pannelli in c.a. del tipo prefabbricato, copertura terminale a travi prefabbricata e poste ad un'altezza di ml. 6,00 dal piano di calpestio. Fanno parte dell'officina dei corpi realizzati con pilastri e travi in ferro, coperti con lastre di lamiera coibentate;
- In aderenza al corpo precedente, sul lato nord, sono collegati dei blocchi attualmente destinati a deposito olii in fusti e spogliatoio e servizi dipendenti dall'officina;

▪ In aderenza all'officina, sul lato sud, sono collocati uffici e servizi per i clienti e dipendenti; tali fabbricati sono stati realizzati con struttura in muratura portante e copertura in parte a solaio latero - cementizio a travetti precompressi e parte con lamiera coibentata;

▪ Staccato dai corpi di fabbrica precedenti (lato ovest), è collocato un blocco destinato a magazzino pezzi di ricambio, con struttura in muratura portante e copertura con solaio latero - cementizio a travetti precompressi.

La pavimentazione dell'officina è realizzata con massetto del tipo industriale, mentre gli ambienti destinati ad uffici, servizi e deposito con pavimento in gres porcellanato.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico (collegato alla rete pubblica), idrico (con serbatoio autonomo) e fognante (fossa settica stagna).

Pareti e soffitti interni ed esterni sono protette da intonaco civile, fatta eccezione delle pareti prefabbricate dell'officina.

Quanto sopra descritto è allegato alla presente sotto la voce "Rilievo fotografico".

DATI PLANOVOLUMETRICI DELLO STATO DEI LUOGHI

- Superficie del lotto mq 9.230,00;
- Superficie Coperta mq 1.333,52;
- Volume esistente mc 7.517,86;
- Rapporto di Copertura 14,5% mq/mq;
- Indice di Fabricabilità Fondiaria utilizzato mc 7.571,86/ mq 9.230,00 = 0,82 mc/mq;
- H massima 7,00 mt.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come già accennato, l'immobile oggetto d'intervento ricade nella periferia Sud dell'abitato, a ridosso della Strada Provinciale S.P. 15 che collega il centro abitato di Trepuzzi con la Strada Statale S.S. 7 ter ovvero la S.S. Lecce Taranto.

Sin dagli studi preliminari è emersa l'impossibilità di procedere con un ampliamento dell'esistente attraverso l'istituto del P. di C., in quanto l'area su cui insiste l'immobile ricade secondo P.U.G. operante all'interno del Comparto "C6" e la recinzione dell'area esistente, realizzata in blocchi di cemento con altezza media di 3 mt, include al suo interno due destinazioni di Piano distinte, ovvero:

- a) A.T.U. C4 normate dall'Art. 20.3 del PUG;
- b) ATU – S-V.a. r. e ATU S-I.a.c. normate Art. 29.

Di seguito si riportano gli articoli del P.U.G. sopra menzionati:

a) Art. 20.3, A.T.U. C4

L'area individuata nelle Tavole del PUG come "A.T.U. C4" comprende zone esterne al costone panoramico e riguarda specificamente la trasformazione urbana.

Quest'area è delimitata dalla strada del Costone Panoramico e comprende le aree del PUG più esterne al centro abitato e soggette comunque a trasformazione urbana.

L'indice di edificabilità territoriale (riguardante l'area esterna al perimetro del PdF) è di 0,5 mc/mq.

I proprietari delle aree del comparto potranno utilizzare le volumetrie assentite in rapporto alle aree disponibili secondo le seguenti modalità:

- a. il 40% per edificazione residenziale diretta, nel rispetto degli indici, parametri e tipologia edilizia stabiliti dal Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) per i lotti edificatori;*
- b. il 40% per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata-agevolata, da realizzare secondo le modalità stabilite dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;*
- c. il 20% residuo (volume premiale) rimane nella disponibilità dei proprietari dei lotti edificatori del comparto e sarà dagli stessi utilizzato come volumetria suppletiva o premiale, rispetto a quella già utilizzabile con le modalità sopra indicate, se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:*

I proprietari interessati posseggono aree comprese nel vigente P.d.F. non normate, destinate a servizi o viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi e mai realizzate, che verranno cedute alla P.A. in misura corrispondente alla volumetria disponibile suppletiva o premiale di cui sopra, ricavata applicando alle stesse l'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale previsto per il comparto di riferimento.

I proprietari interessati posseggono aree nella fascia ferroviaria compresa nei comparti individuati dal PUG, che sono disponibili a cedere alla P.A. in cambio della volumetria suppletiva o premiale consentita nei comparti di cui sopra. La misura della perequazione è rapportata alla volumetria esprimibile dalle aree cedute, sino al raggiungimento della volumetria suppletiva o premiale di comparto, secondo la seguente distinzione:

- In caso di aree edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità delle stesse;*
- In caso di aree non edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale del comparto di riferimento.*

In assenza di tali condizioni le aree e i corrispondenti volumi premiali di cui sopra rimangono sempre nella disponibilità e potenzialità edificatoria dei proprietari del comparto aventi diritto, ma la stessa potrà essere esercitata solo al verificarsi delle condizioni di cui sopra.

Le volumetrie delle aree residue del P.d.F. già destinate a servizi, nonché la volumetria dell'area del giardino del Palazzo Ducale Spinelli, compresa tra le vie Campi, Mascagni e Kennedy, sono utilizzabili dagli stessi proprietari e trasferibili a condizione della cessione volontaria delle stesse aree all'Amministrazione Comunale e della titolarità del cedente di diritti edificatori nelle A.T.U., secondo il principio dell'attribuzione del volume premiale come sopra riportato.

L'area C4 posta a diretto contatto dell'ATU S-I.g. 1, attraversata dall'elettrodotto, potrà essere oggetto di PUE esclusivamente dopo lo spostamento di tale infrastruttura al di fuori delle aree residenziali e di servizio del comparto.

*b) Art. 29 - ATU – S-V.a. r. Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico e ATU S-I.a.c.
Interventi per attività ricettive, del tempo libero e commerciali*

Corrispondono alle aree la cui realizzazione è di pertinenza privata gli spazi classificati come ATU S-V.a.r., A.T.U. S-p.a., A.T.U. S-p.l., A.T.U. S-I.g., A.T.U. S-I.a.c. In tutte queste aree i privati attuatori del comparto mantengono la proprietà del suolo e dovranno realizzare direttamente le opere, prevedendo a proprio carico, in sede di convenzione, gli oneri di gestione e manutenzione delle stesse. I proventi della gestione di questi servizi rimangono di pertinenza privata. La convenzione stabilisce inoltre l'uso pubblico delle opere previste dal presente punto.

Lo schema di comparto contiene, per le aree di cui al presente articolo, l'ubicazione consigliata e la dimensione da intendersi come limite minimo inderogabile.

Le destinazioni d'uso consentite in queste zone sono:

gli edifici polifunzionali di interesse collettivo;

edifici e attrezzature per lo sport;

i parcheggi;

le strutture sanitarie;

le attrezzature ricettive e per il tempo libero;

mercati e complessi commerciali.

L'altezza massima degli edifici da realizzare in queste aree è di m.10,50.

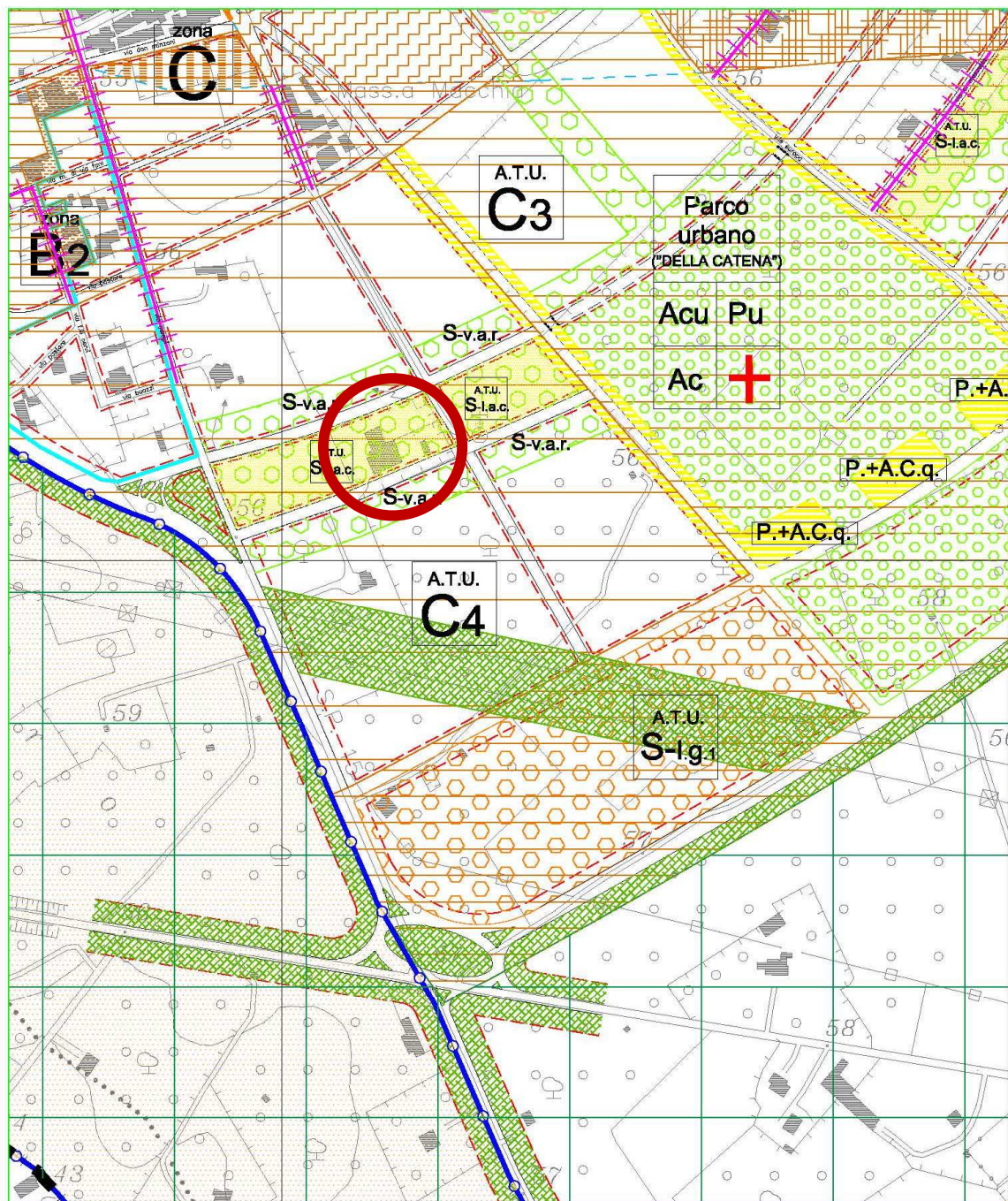
VERIFICA COMPATIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N.160/2010.

L'incompatibilità dell'intervento proposto con le destinazioni di Piano sopra riportate ci inducono a presentare l'istanza di "Ristrutturazione, Ampliamento ed Adeguamento ambientale" attraverso l'istituto dell'art. 8 del d.P.R. n.160/2010.

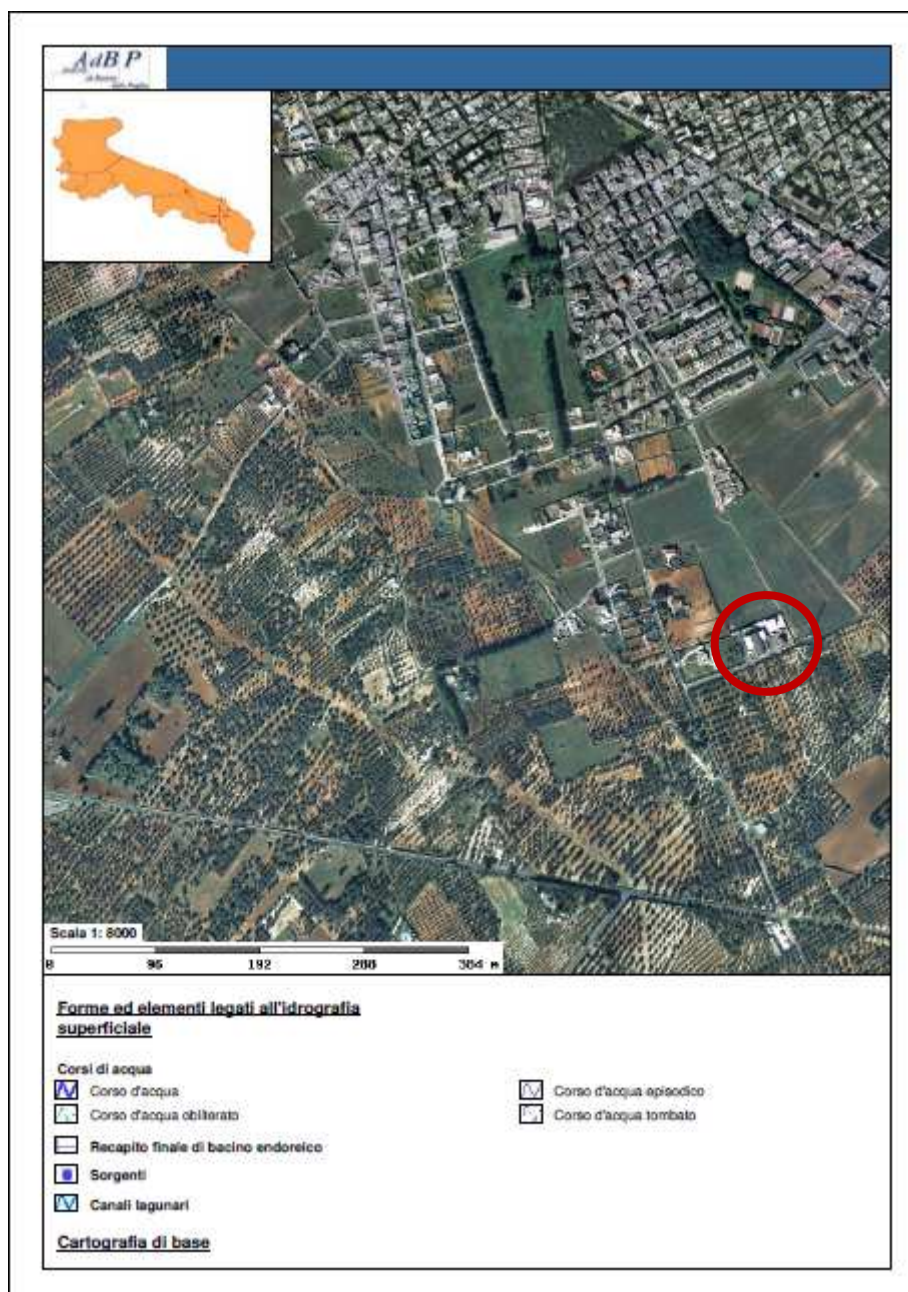
A far data dal 30 settembre 2011 è in vigore l'art. 8 del d.P.R. n.160/2010, che prevede appunto la possibilità di richiesta di insediamento o, come nel caso in questione, l'ampliamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 d.P.R. n. 160/2010)

A monte della progettazione di ampliamento e adeguamento ambientale si sono effettuate una serie di verifiche Urbanistiche imposte dallo stesso l'art. 8 del d.P.R. n.160/2010 ovvero sono stati verificati gli strumenti di portata sovracomunale, nel dettaglio:

—



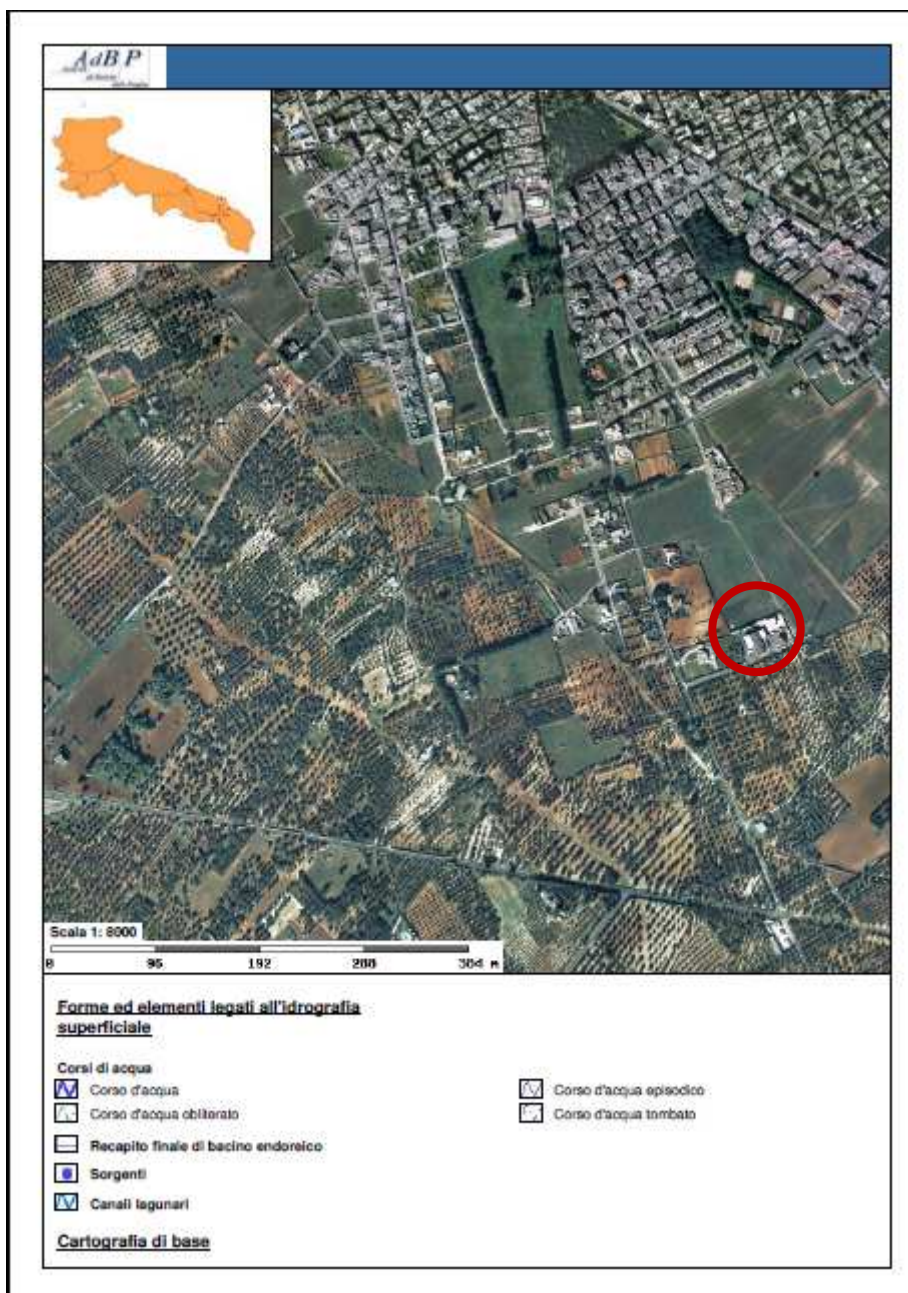
- Stralcio PPTR



- Stralcio PAI



- Stralcio carta Idrogeomorfologica



Oltre alle verifiche urbanistiche sopra esposte, ci si è soffermati sulla verifica del “requisito della “insufficienza delle aree”. Dallo studio è emerso che, per la tipologia dell’intervento proposto, ovvero ampliamento di una struttura esistente, non ricorrono le condizioni per la verifica “requisito della “insufficienza” delle aree”.

A supporto si allega il punto 3 di quanto riportato negli Indirizzi per l’applicazione dell’art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive” approvato con Deliberazione Della Giunta Regionale del 22 novembre 2011,n. 2581, indirizzi per l’applicazione dell’art.8 del D.P.R. n. 160/2010:

“3 Il requisito della “insufficienza” delle aree

È opportuno anche precisare il significato dell'espressione aree “insufficienti rispetto al progetto presentato” contenuta nel comma 1 dell'art. 8 del regolamento.

Con l'espressione anzidetta, il regolamento statale intende ancora riferirsi, in continuità col previgente d.P.R. n. 447/98, al caso in cui non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva, o perché queste non consentono quel determinato tipo di insediamento a causa della insufficiente dimensione, o comunque per la presenza di parametri, limitazioni, indici che producono un effetto impeditivo di carattere equivalente.

Vi è inoltre insufficienza di aree anche nelle ipotesi in cui le aree a destinazione produttiva siano inadeguate da un punto di vista qualitativo, come ad esempio, nel caso di attività produttive che richiedano particolari infrastrutture, ovvero la vicinanza di strutture ferroviarie o portuali.

Si ritiene infine che l'insufficienza di aree, intesa in senso urbanistico, sussista anche nel caso di ampliamento di un impianto produttivo quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica. Ed invero, se lo strumento urbanistico generale vigente non ha previsto la delocalizzazione di quell'impianto, la verifica della sussistenza o meno dell'insufficienza di aree va fatta con riferimento alle esigenze di funzionamento e di sviluppo di quel determinato impianto e non va estesa all'intero territorio comunale. La verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria nei soli casi di interventi consistenti nell'ampliamento, nella cessazione/riattivazione o nella ristrutturazione dell'attività produttiva.

Occorre anche precisare che nelle ipotesi di riconversione deve essere adottata una maggiore cautela se il cambio di attività produttiva comporta anche una radicale modifica rispetto alle attività produttive preesistenti nell'area, determinando cambiamenti che possono avere rilevanti ripercussioni sul contesto urbanistico e ambientale esistente. In tali casi si rende necessaria una attenta valutazione sull'impatto che tale attività può determinare sul territorio e sull'ambiente, con ricorso, ove previsto dalla LR n.11/2001, alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e/o verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

Per quanto esposto sopra, si determina una nuova zonizzazione, nella sola ipotesi di intervento consistente nella realizzazione di un nuovo impianto che determini una “zonizzazione” del territorio diversa dalla preesistente limitatamente all'area interessata. Mentre negli altri casi (ristrutturazione, ampliamento, cessazione/riattivazione, riconversione, opere interne) non si determina alcuna nuova zonizzazione, ma si ha variazione dello strumento urbanistico generale e/o attuativo nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo. Fatta salva la dimostrazione del requisito dell'inesistenza e dell'insufficienza delle aree, l'eventuale variante allo strumento urbanistico generale proposta non deve necessariamente riguardare un cambio di destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, ma può anche riguardare una modifica delle procedure connesse alle Norme dello strumento urbanistico generale che

ne disciplinano l'esecuzione o l'attuazione, purché l'intervento, in relazione alla sua localizzazione e conformazione, non costituisca pregiudizio per la pianificazione attuativa successiva".

VALUTAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Considerando che l'intervento proposto, viene presentato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, per una corretta valutazione dell'intervento si è ritenuto opportuno confrontarlo con gli indici e le destinazioni di Piano tipiche della zona PIP ubicata nella zone Est del comune di Trepuzzi.

Dall'analisi dei dati Planovolumetrici di progetto è emersa la seguente tabella:

- Lotto d'intervento mq 9.230,00;
- Superficie Coperta di progetto mq 1.543,62;
- Volume di progetto mc 8.734,83;
- Rapporto di Copertura 16,5% mq/mq;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria utilizzato mc 8.734,83 mq /9.230,00 = 0,95 mc/mq.
- H max 7,00 mt

Confrontando i dati di progetto con i dati dello stato di luoghi si avrà il seguente incremento:

- Lotto di intervento mq 9230,00, parametro invariato;
- Ampliamento della Superficie Coperta mq 1.543,62 - mq 1.333,52 = mq 201,10;
- Ampliamento della Volumetria mc 8.734,83 - mc 7.517,86 = mc 1.216,97;
- Aumento del Rapporto di Copertura 16,5% mq/mq - 14,5% mq/mq = 2,00% mq/mq;
- Aumento dell'Indice di Fabbricabilità 0,95 mc/mq - 0,82 mc/mq = 0,13 mc/mq;
- H max 7,00 m t, parametro invariato.

Come ulteriore dato urbanistico, si è voluto confrontare i parametri imposti dalle Norme Tecniche di attuazione dettate all'interno della zona P.I.P. dallo strumento operante, con i dati di progetto ed è emerso quanto segue:

1) Norme zona P.I.P.

Lotto minimo d'intervento mq 3.000,00 < mq 9.230,00 di progetto;

Rapporto di Copertura 30% mq/mq > 16,5% mq/mq di progetto;

Indice di Fabbricabilità 2,25 cm/mq > 0,95 mc/mq di progetto;

H max 7,00 mt = H max 7,00 mt di progetto.

I dati sopra riportati dimostrano che l'intervento proposto utilizza parametri urbanistici notevolmente al di sotto dei parametri utilizzati all'interno della zona P.I.P.