



COMUNE DI PALAGIANO

Provincia di Taranto

Oggetto:

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

agg.:

Aprile 2012
Febbraio 2016
Novembre 2016
Febbraio 2017

tav.:

TAV. Rel.II.

scala:

revisione:

Gennaio 2018

data:

Ottobre 2011

Progettista:

Arch. Aldo CAFORIO (capogruppo)

Ing. Angelo MICOLUCCI

Arch. Sergio LUDOVICO

Ing. Giovanni CAPRINO

Geol. Antonio Mattia FUSCO

Spazio riservato all'ente

Aggiornam. e Revisione:

COMUNE DI PALAGIANO
(Provincia di Taranto)

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

RELAZIONE

0.0 PREMESSA

La presente relazione è a integrazione di quanto presentato nel progetto del “Piano di Utilizzazione delle Aree per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)”.

Il comune di Palagiano al fine di agevolare lo sviluppo economico e produttivo del territorio a seguito di gara pubblica affidava, mediante aggiudicazione definitiva, con Determina del Settore Tecnico n. 471 del 17/12/2010 il servizio per la redazione del “Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in variante al vigente P.d.F.” all’ATP Caforio ed altri comprendente l’arch. Caforio Aldo, ing. Micolucci Angelo, l’arch. Ludovico Sergio, ing. Caprino Giovanni ed il geologo Fusco Antonio Mattia.

Con nota prot. n. 17233 del 02/11/2011 l’A.T.P. trasmetteva il progetto del “Piano di Utilizzazione delle Aree per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)”.

Il piano veniva adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21.03.2012.

In data 20.04.2012 con prot. 6796 l’ATP Caforio ed altri trasmetteva il P.I.P. adeguato alle indicazioni ricevute nella deliberazione di C.C. sopra menzionata.

I nuovi elaborati progettuali venivano verificati ed approvati con Determina Settore Tecnico n.172 in data 06.06.2012.

Ai sensi dell’art. 16 della L.R. 56/1980 e dell’art. 11 della L.R. n. 20/2001 il Piano veniva depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale.

Nei termini di legge venivano depositate presso il Comune di Palagiano le seguenti osservazioni:

- Prot. 13431 del 10.08.2012 presentata dai sigg. Angelini de Miccolis Gianvincenzo Maria, Angelini De Miccolis Angelo Maria e Angelini De Miccolis Francesca Maria Teresa;
- Prot. 13478 del 13.08.2012 presentata dal sig. Mellone Graziano;
- Prot. 13494 del 13.08.2012, presentata dai sigg. Semeraro Maria Vincenza, Nardelli Vincenzo, Nardelli Pietro Alessio, Nardelli Marianna;
- Prot. 13519 del 14.08.2012, presentata dall’arch. D’Onghia Onofrio, successiva mente ritirata in data 27.02.2015 prot. 2755.

Con nota del 20.06.2013 con prot. 9582 i progettisti del piano trasmettevano le controdeduzioni alle osservazioni di cui sopra.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 05.01.2016, alcune delle osservazioni presentate venivano dichiarate accoglibili in linea con quanto relazionato nelle controdeduzioni dell'ATP e così riportate:

- a) di dichiarare accoglibile l'osservazione Prot. 13431 del 10.08.2012 presentata da i sigg. Angelini de Miccolis Gianvincenzo Maria, Angelini De Miccolis Angelo Maria e Angelini De Miccolis Francesca Maria Teresa, con la seguente motivazione:

“L'area proposta è posta fuori dalla perimetrazione delle aree del Piano PIP e la S.S. 106 DIR crea una vera e propria cesura tra le due aree. Di fatto l'area proposta, stante la sua posizione al di là della suddetta strada di collegamento, può in tempi brevi collegarsi alle urbanizzazioni primarie esistenti nella periferia del centro abitato di Palagiano. Inoltre si ritiene preferibile sotto l'aspetto urbanistico la collocazione di un'attività commerciale di medie dimensioni, peraltro già prevista dal Piano del Commercio Comunale, immediatamente a ridosso del centro abitato, in maniera tale da rendere la stessa più facilmente e sostenibilmente accessibile alla cittadinanza. Alla luce di ciò, tenuto anche conto dei tempi prevedibilmente non immediati di attuazione del PIP e della sua dotazione di servizi, si ritiene l'osservazione accoglibile, fatti salvi gli eventuali pareri sui vincoli esistenti e l'adeguata progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'insediamento commerciale.”

- b) di dichiarare accoglibile, a condizione che il progetto proposto sia modificato come di seguito riportato, l'osservazione Prot. 13478 del 13.08.2012 presentata dal sig. Mellone Graziano, con la seguente motivazione:

“Il lotto n°5/32 insiste sulle particelle n° 110 ed 11 del foglio n°14. La particella n° 110 del foglio 14 non è di proprietà del sig. MELLONE pertanto, ai fini dell'accoglimento dell'istanza,, dovrà essere prevista la suddivisione del lotto n°5/32 in modo verticale, con il fabbricato previsto in progetto posizionato sulla porzione del lotto ricadente completamente nella particella 11 del fg.1., nel rispetto della viabilità di piano. Alla luce di ciò, l'osservazione può essere accolta prevedendo la realizzazione del fabbricato esclusivamente nell'ambito dei confini della particella n°11, senza modificare la viabilità di piano.”

- c) di dichiarare accoglibile l'osservazione Prot. 13494 del 13.08.2012, presentata dai sigg. Semeraro Maria Vincenza, Nardelli Vincenzo, Nardelli Pietro Alessio, Nardelli Marianna con le seguenti motivazione e modalità:

“ Considerato che le aree su cui sono stati edificati i fabbricati di cui all'oggetto, sono oggi incluse in un zona omogenea urbanistica destinata ad insediamenti produttivi, si ritiene che nel prossimo futuro queste potrebbero essere vocate ad ospitare insediamenti di tipo produttivo, artigianale o per Servizi. In questa ottica, introducendo degli indici urbanistici, da farsi valere per tutte le preesistenze edilizie presenti nell'area PIP per destinazioni di tipo produttivo, artigianali o per Servizi, si ritiene che l'osservazione può essere accolta.

I parametri urbanistici da applicare per le aree individuate come preesistenze edilizie all'interno del piano, per destinazioni di tipo produttivo, artigianali o per Servizi, sono così definiti:

indice di fabbricabilità fondiaria = 1.5 mc/mq
indice di copertura = 40%
altezza massima = 8,00 mt
distanza dai confini = 7,50 mt
distanza tra fabbricati mt.15,00 e comunque nel rispetto del rapporto H/L=1
In ogni caso, gli immobili con destinazione residenziale potranno essere ampliati nella misura massima del 30% dell'esistente”;

Inoltre nella stessa Delibera di C.C. si evidenziava che a seguito della nuova perimetrazione del Piano di Assetto idrogeologico pubblicata in data 13.06.2013 dall'Autorità di Bacino per la Puglia, alcune aree ricomprese nel P.I.P., sono ora classificate a Media Pericolosità idraulica per cui si rende necessaria l'acquisizione di apposito parere endoprocedimentale da parte dell'A.d.B, e che tale parere dovrà riguardare anche le aree di cui all'osservazione di cui al punto a), in quanto anch'esse perimetrate ai sensi del vigente P.A.I. .

In data 08.04.2016 il Comune di Palagiano avviava la Fase di Consultazione Preliminare nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Nell'ambito di tale procedimento pervenivano i seguenti contributi:

- Da parte dell'Autorità di Bacino per la Puglia: nota prot. 93277 del 09.07.2016;
- Da parte dell'Autorità Idrica Pugliese: notaro. 3687 del 06.07.2016.

In particolare l'A.d.B., nell'evidenziare la presenza di interferenze tra il PAI vigente e le aree d'intervento, richiedeva l'elaborazione di una soluzione urbanistica che all'attualità risultasse conforme ai vincoli presenti.

Sulla base di tale indicazione, ed a seguito di incontro presso l'A.d.B. finalizzato all'individuazione della soluzione urbanistica più confacente, venivano stralciate dal Piano tutte le aree perimetrate nel PAI vigente come Media Pericolosità Idraulica e Bassa Pericolosità Idraulica.

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980 e dell'art. 11 della L.R. n. 20/2001 veniva depositata presso il Comune di Palagiano la seguente osservazione:

- Prot. 11080 del 07.07.2017 presentata dal sig. Scarano Alessandro Salvatore;

Con nota del 15.01.2018 con prot. i progettisti del piano trasmettevano le controdeduzioni alle osservazioni di cui sopra.

1.0 INDICAZIONI GENERALI DELL'AREA P.I.P.

Il Comune di Palagiano, attualmente dotato di P.d.F., a seguito della emanazione del PAI, da parte dell'autorità di Bacino, che perimetrava ampie zone del territorio comunale, rendendo inutilizzabile quella prevista nel PdF, ha ritenuto di individuare una nuova area per far fronte alle aspirazioni imprenditoriali espresse dagli imprenditori locali e da quella imprenditoria che ritiene il comune di Palagiano zona di grande interesse dal punto di vista localizzativo di attività "produttive".

La zona selezionata, a pochi minuti di distanza dal porto di Taranto, si trova a ridosso dell'ingresso dell'autostrada A 14, e con accesso alla S.S. 106, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e con accesso alla diretto sulla S.P. 34 Palagiano – Massafra e sulla S.P. 39- e potrà sicuramente rappresentare un'alternativa agli insediamenti industriali con forti interessi con l'area portuale di Taranto, un'alternativa alla vicina zona industriale di San Basilio (frazione di Mottola) ma anche il completamento di un'asse industriale Palagiano - S. Basilio, seppur con diversa specificità.

Tale area non solo amplierà l'offerta del distretto industriale, ma ne costituirebbe il naturale completamento, rispondendo alla pressante richiesta del bacino produttivo di cui la città è inevitabile protagonista vista la sua posizione mediana tra il polo tarantino e i suoi collegamenti con l'area Nord Occidentale dell'arco Jonico.

Tale scelta segue l'incarico affidato, dall'amministrazione comunale, ai tecnici Arch. D'Onghia Lorenzo, ing. Fiune Vito Andrea, ing. Resta Patrizio ed il geom. Resta Giulio che, dopo un'attenta analisi, hanno redatto una proposta urbanistica di individuazione dell'area con la sua localizzazione e dimensione, idonea per l'insediamento di nuove attività produttive. Tale proposta è contenuta in un Documento Programmatico Preliminare in cui sono stati, preliminarmente, individuate le criticità e le potenzialità dell'area il tutto anche alla luce delle numerose manifestazioni di interesse. Tale documento Programmatico Preliminare comprendente l'individuazione dell'area è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 26.03.2010.-

La scelta è ricaduta su un'area posta in adiacenza alla zona artigianale in corso di realizzazione con fondi privati denominata "Consorzio Città Impresa" approvato con DGR 273/05, attualmente in fase di realizzazione

2.0 CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMUNE DI PALAGIANO

1.1 Inquadramento territoriale

Il territorio del comune di Palagiano, della estensione di 6915 Ha, è ubicato nella zona occidentale della provincia di Taranto.

Confina a nord con territorio di Mottola, ad est con territorio di Massafra, a nord-est con territorio di Palagianello, a sud-ovest con territorio di Castellaneta e a sud con il mar Ionio, per un litorale che si estende per circa sette chilometri.

Dal punto di vista morfologico, il territorio è pianeggiante ed è segnato ad est dalla Lama di Vite, al confine col territorio di Massafra, ricadente interamente in detto territorio, e dalla Lama di Lenne che in prossimità della costa diventa il fiume Lenne.

Esso costituisce l'emissario del bacino che raccoglie le acque provenienti dalla gravina di Palagianello e, in parte, da Mottola, nonché da alcuni canali di bonifica.

Analogamente il fiume Lato, che segna il confine ovest del territorio comunale, raccoglie le acque rivenienti dal sistema di gravine e lame di Castellaneta e Laterza. L'intero territorio comunale, tranne la fascia costiera, è intensamente coltivato con produzioni di pregio.

La fascia costiera, grazie alla presenza della pineta demaniale, è sufficientemente integra e le costruzioni sono limitate alle due zone tipizzate a carattere turistico dal vigente P.d.F. del 1977.

Il Centro Urbano originario, sviluppatosi su un'area pianeggiante attraversata dall'antica via Appia, comprende i seguenti rioni "la Piazza", "il Convento", "Cardinale", "la Villa del Principe", "la Terra," la 'ngegn", la "Chiesa Madre", "Capovento". La parte nuova del paese si è sviluppata intorno a questi rioni, a partire dagli anni '50, con prevalenza verso le direttrici Est e Sud e cioè lungo la strada che collega la stazione ferroviaria Palagiano-Mottola con la stazione balneare di Chiantona.

I nuovi rioni sono: "Zona parco - il parco dell'antico Convento", "miez all'er", "Zona del Mercato", "Zona Matera", "Zona Macello", "Zona Natale", "Zona Boccardi", "Zona Parisi", "Zona Scapati", "Zona Misciagna", "lona Bachelet", "Zona Caramonte", "Zona Agip".

Il Centro Urbano e l'intero territorio sono ben collegati alla rete stradale, autostradale e ferroviaria nazionale.

1.2 Descrizione del sistema dei collegamenti

L'attuale sistema stradale e ferroviario colloca il Comune di Palagiano al punto di confluenza di due importanti direttrici nazionali: quella Ionica e quella Adriatica.

La direttrice Ionica è costituita dalla linea ferroviaria Taranto-Reggio C., con stazione in località Chiatona, e dalla S.S. 106 che ha caratteristiche autostradali fino al confine occidentale della Regione.

Il collegamento con la direttrice Adriatica è assicurato in primo luogo dall'autostrada Taranto-Bologna A14-, nonché dalla S.S. 100 per Bari e dalla S.S. 7 per Brindisi, entrambe a scorrimento veloce e in via di potenziamento da parte dell'ANAS. Per quanto riguarda le ferrovie sono in corso i lavori di raddoppio ed elettrificazione della linea Taranto-Bari che prevedono anche il potenziamento della stazione di Palagiano e la realizzazione di uno scalo merci nella vicina stazione di Palagianello, mentre attraverso la stazione di Taranto si effettua lo scambio con la linea ferroviaria in direzione Brindisi. È in corso il completamento della bretella di collegamento tra S.S. 106, la A14 e la S.S.100.

Questo complesso viario e ferroviario mette il territorio di Palagiano in comunicazione agevole anche con i tre maggiori porti pugliesi (Taranto, Bari, Brindisi) e con i due maggiori aeroporti (Bari e Brindisi) con tempi di percorrenza di circa un ora.

Il porto di Taranto, attraverso l'insediamento della Taranto Container Terminal, ha contribuito ad aumentare il traffico stradale e ferroviario con il trasporto dei container.

Il probabile sviluppo di piattaforme logistiche nelle aree retro portuali, e in futuro nelle aree circostanti l'aeroporto di Grottaglie, costituisce un ulteriore elemento di sviluppo e di diversificazione produttiva dell'Area Ionica.

Nello specifico il territorio comunale è attraversato a nord dalla S.S. n. 100, dalla autostrada A 14, oltre che dalla ferrovia Bari-Taranto, mentre a sud è attraversato dalla S.S. n. 106 e dalla ferrovia Taranto-Crotone; la S.S. 100 è collegata alla S.S. 106 dalla S.S. 106 dir. La S.S. 106 dir, della lunghezza di circa 8 chilometri nel tratto più a nord è a 4 corsie separate, mentre nel tratto a sud l'allargamento a 4 corsie separate è in fase di realizzazione. La S.S. 106 Dir è il tratto della Bradanico - Salentina nel territorio comunale di Palagiano. A completamento dei lavori di allar-

gamento della S.S. 106 Dir, si potrà raggiungere il porto di Taranto in poco più di cinque minuti.

La S.S 106, come la S.S 106 dir, sono dotate di complanari, che consentono il transito alla viabilità locale senza interferire con quest'ultime. Il centro urbano è collegato alla S.S. 106 dir in due diversi punti, denominati Palagianò Nord e Palagianò Sud.

Considerando che le aree subito a ridosso del porto di Taranto, lungo la direttrice della S.S. 106, rientrano nella perimetrazione del "Sito di interesse Nazionale di Taranto", ai sensi del D.M. del 10.01.2000, quindi da bonificare prima di qualsiasi iniziativa, e che subito a ridosso delle aree da bonificare è ubicato il fiume Tara e il fiume Patemisco, tutte ad alta pericolosità di inondazione, ai sensi del PAI della Puglia, appare chiaro la forte valenza delle aree ubicate a ridosso della 106 dir.

1.3 Analisi della dinamica demografica nei settori produttivi

L'amministrazione comunale nella redazione ed approvazione del Documento Programmatico Preliminare per l'individuazione e dimensionamento dell'area per insediamenti produttivi ha proceduto tenendo conto dei "Criteri per la Formazione degli strumenti urbanistici per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo" di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 6320 del 13 novembre 1989 elaborando i dati ISTAT sulla popolazione residente attiva e non attiva, la popolazione residente attiva per ramo di attività economica e la popolazione residenziale attiva per ramo di attività economica e per posizione nella professione per giungere al calcolo in proiezione (2009+15) dei nuovi posti di lavoro per ramo di attività economica. Da tale analisi e studi è scaturito che la maggiore fonte di reddito rimane l'agricoltura, cui segue l'artigianato, l'industria ed il commercio.

È importante rilevare che nel febbraio del 2004 il Comune ha emanato un bando per la futura assegnazione di Lotti nella zona industriale al fine di verificare la consistenza della domanda, al bando hanno risposto in modo massiccio le imprese locali con oltre 71 domande pervenute a fronte di 40 lotti disponibili elemento di cui la Giunta Comunale ha preso atto con Deliberazione n. 77 del 09/04/2004.

1.4 Inquadramento dimensionale dell'intervento

L'individuazione delle aree da destinare a zona per insediamento produttivi ha tenuto conto che sul territorio è stato già allocato il "Consorzio Città Im-

presa", la cui realizzazione è in corso selezionando la parte di territorio posta a sud del suddetto Consorzio. Il dimensionamento ha tenuto conto delle risultanze rivenienti dalla compilazione e calcolo di cui alla tabella n° 19 della D.G.R. n. 6320 del 13/11/1989, ma anche dei dati rivenienti dalle manifestazioni di interesse raccolte dalla municipalità nel febbraio 2004.

Quindi a fronte delle 71 manifestazioni di interesse pervenute nel 2004 e le successive raccolte dal Comune nel corso del 2005, che portano il totale a 77, ne deriva una superficie fondiaria dei lotti necessaria pari a circa 25,00 ettari (valutando le lottizzazioni a farsi con insediamenti minimi di 2500 mq).

Alla superficie fondiaria dei lotti vanno aggiunte le superfici da destinare a standard come da D.M. 1444 del 1968, le superfici da riservare alla viabilità e le relative fasce di rispetto, oltre a quelle da prevedere rispetto alla canalizzazione di raccolta delle acque meteoriche in via di realizzazione parallelamente alla strada statale n.106.

Pertanto il dimensionamento proposto si attesta su una superficie complessiva di 34,00 ettari idonei a soddisfare le richieste conosciute e quelle che eventualmente nel breve periodo dovessero pervenire.

A tal fine e per garantire una programmazione flessibile sia dal punto di vista temporale che logistico, nel DPP è stata scelta una suddivisione dell'area individuata in cinque macrolotti di superficie rispettivamente pari a:

Macrolotto n.1: ha 4,75

Macrolotto n.2: ha 2,70

Macrolotto n.3: ha 1,90

Macrolotto n.4: ha 23,80 eventualmente frazionabile

Macrolotto n.5: ha 0,90

2.0 AREA D'INTERVENTO: VERIFICA URBANISTICA

2.1 La pianificazione Comunale esistente

Il Comune di Palagiano è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1091 del 23.06.1973, e di una successiva Variante al Programma di Fabbricazione approvata con Decreto della Giunta Regionale n° 1868 del 26.07.1977.

Il vigente P.d.F. individua una zona omogenea "D", sita nella parte Nord-Est del territorio comunale, destinata all'insediamento di attività industriali, per trasformazioni agricole e per attività artigianali. Con Delibera di Giunta Regionale n. 1006 del 21/07/2005 è stata approvata la variante normativa alla zona omogenea "D" relativamente alle tipologie di insediamento, all'indice di fabbricabilità fondiaria, alla altezza degli edifici, come di seguito riportata:

- Tipologia di insediamento: impianti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/71;
- Superficie minima del lotto: 2500 mq;
- Indice di copertura mq/mq: 40%;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4mc/mq;
- Altezza massima: 8,00 mt (sono ammesse altezze superiori sino ad un massimo di 10,00mt in presenza di impianti speciali);
- Distacco minimo dagli edifici: in rapporto all'altezza m/m 1 assoluto mt 10;
- Distacco minimo dai confini: in rapporto all'altezza m/m 0,5 assoluto mt 5;
- Distacco minimo dai fili stradali: mt 20,00 per strade nazionali, provinciali, autostrade distanze del D.M. 01/04/1968;
- Accessori (me/me): 0,10 per uffici e abitazioni;
- Spazi interni: piazzali;
- Lottizzazione: non è richiesta la lottizzazione convenzionata. La zona dovrà essere regolamentata con redazione di Piano Insediamenti Produttivi e successivo rilascio di singoli Permessi di Costruire;
- Parcheggi nelle costruzioni: spazio a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato. Per insediamenti a carattere commerciale dovrà essere garantita idonea area a parcheggio pubblico nel rispetto della L.R. n. 24/99;
- Prescrizioni particolari: la recinzione lungo i fili stradali deve essere realizzata con muretto non più alto di mt 1,20 e con sovrastante ringhiera di mt 1,80. le attrezzature collettive (verde pubblico e parcheggi) dovranno essere in misura non inferiore al 10% delle aree relative.

A seguito dell'approvazione di questa variante, con Delibera di Consiglio n. 37 del 28/10/2005, veniva adottato il Piano degli Insediamenti Produttivi poi approvato in data 19/01/2006 ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80. Tale P.I.P. è stato bloccato a fronte dell'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) da parte

dell'Autorità di Bacino della Puglia che ha inserito nella perimetrazione delle zone ad alta pericolosità idraulica (AP.) anche la zona omogenea "D" del Comune di Palagiano.

Il Comune di Palagiano, considerando anche che la Giunta Regionale con provvedimento n. 526 del 27/04/2007 non ha attestato la compatibilità del P.U.G. (adottato con dal Consiglio Comunale il 31/05/2006) al PUTT e alle disposizioni dell'art.9 della L.R. 20/01, si trova attualmente privo delle zone "D" per l'insediamento delle attività produttive, ma con una forte domanda delle forze imprenditoriali locali che necessita una risposta a breve-medio termine in grado di adattarsi alle aspettative e garantire una visione condivisa del futuro del territorio.

La necessità di dotare il Comune di un P.I.P. per accogliere attività industriali rinviene da una pressante richiesta derivante dalle caratteristiche infrastrutturali in continuità con l'asse Taranto - Massafra. L'area del Piano è posta a meno di un chilometro ad Est del Comune di Palagiano, ed è interessata dalla diramazione della Strada Statale 106 che collega la SS 106 Taranto – Reggio Calabria alla SS 100 Bari - Massafra.

In oltre l'area interessata dal Piano dista circa 2 km dall'Autostrada A14 Bologna – Taranto e pochi chilometri dal porto di Taranto, in oltre considerando il collegamento con la strada statale 106 e la vicinanza alla stazione ferroviaria, l'area risulta essere uno snodo strategico per ciò che riguarda le vie di comunicazioni e la vicinanza al polo industriale di Mottola - San Basilio fanno dell'area PIP di Palagiano il completamento di un asse industriale seppur con diverse specificità.

Il progetto interessa una superficie complessiva di circa 38,50 ettari ad est del centro abitato, fisicamente separata da esso tramite la diramazione della Strada Statale 106-. Si tratta di un'area coltivata ad uliveto e seminativo ma soggetta a fenomeni di marginalizzazione produttiva conseguenti a processi di progressivo abbandono della attività agricola.

Come spesso accade in contesti rurali periurbani e multifunzionali, come quello in esame, il processo di segregazione e successiva espulsione dell'attività agricola determina un assetto ambientale e paesaggistico degradato, o quanto meno precario, caratterizzato da usi temporanei e impropri con presenza di residenze non rurali e di insediamenti produttivi del secondario e del terziario.

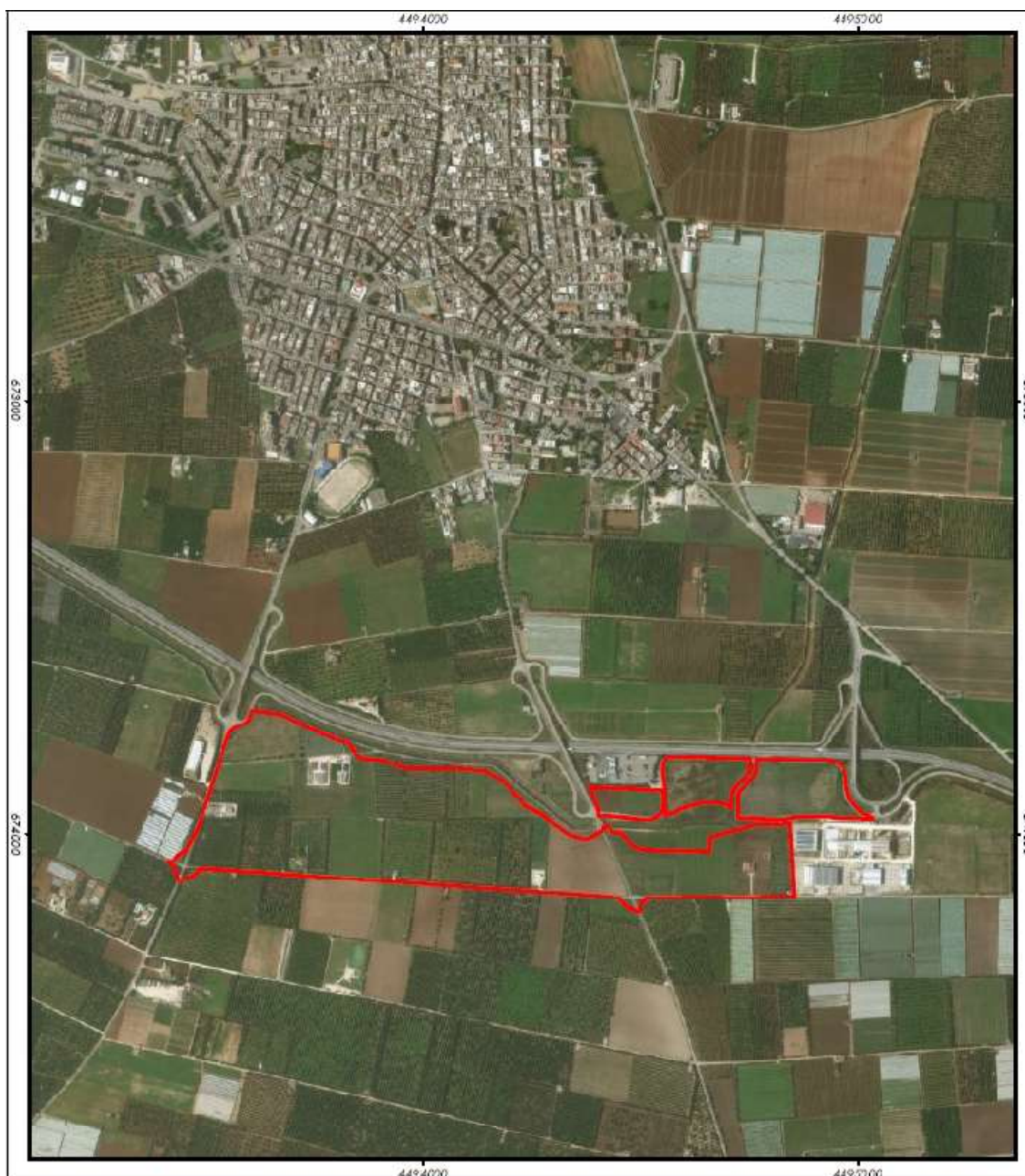


Figura 1 - Inquadramento su ortofoto dell'area PIP

In tale ambito, la previsione di un nuovo polo produttivo, connesso al tessuto urbano attraverso tre accessi diretti e caratterizzato da significative aree a servizio di interesse, lascia presupporre la riqualificazione di un paesaggio oggi senza una specifica identità né urbana né agraria.

La creazione ed il funzionamento di un'area industriale appunto, produce impatti sull'ambiente: viene modificato il paesaggio, si generano nuovi consumi di energie, acqua, materie prime, si determinano nuovi flussi in uscita di rifiuti, rumore, odore, emissioni nelle acque e nell'atmosfera, si modifica l'assetto della mobilità.

Gestire al meglio questi impatti è una necessità ecologica, economica e sociale, oltre che imposta dalle leggi; ed inoltre la migliore gestione può procurare dei vantaggi competitivi ai precursori, e partecipa al miglioramento del quadro di vita del territorio oltre che delle imprese e degli addetti.

L'area si sviluppa su due maglie principali, definite dalle tre direttrici Est-Ovest formate dalla Strada Statale 7, dalla Strada Provinciale 34 e dalla Strada Provinciale 39 e le direttrici Nord-Sud definite dalla diramazione della strada Statale 106 e dalla comunale San Marco dei Lupini .

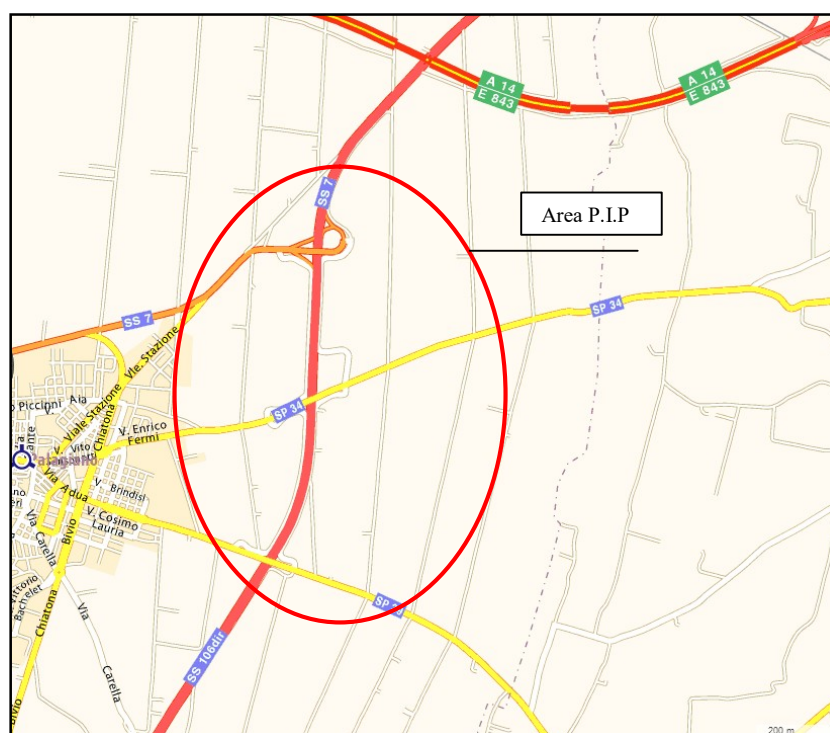


Figura 2 - Principali direttrici viarie

Il sistema della mobilità rappresenta uno degli elementi cardine del piano: nella piena consapevolezza del suo peso all'interno di un sistema insediativo complesso come quello proposto, si è individuata una gerarchia dei percorsi prevedendo differenti tipologie di sezioni stradali che includono banchine, parcheggi per mezzi pesanti, piste ciclabili, marciapiedi alberati, attraversamenti pedonali e ciclabili.

Il piano prevede aree da destinare a servizi articolate in più tipologie e concentrate in prossimità delle strade di scorrimento, delle aree a parcheggio e della pista ciclabile in modo tale da massimizzarne l'accessibilità e la conseguente fruizione.



Figura 3 - Schema planimetrico del Piano

Il piano prevede la seguente destinazione delle aree :

AREA P.I.P. PALAGIANO		mq
Superficie Territoriale		
Superficie Fondiaria		210.718,58
Viabilità		87.911,58
Attività Collettive	15.362,85	
Area a Verde	29.167,40	
Parcheggi	9.391,81	
Totale Standards		53.922,06
Preesistenza Edilizia		8.402,80
TOTALE		360.955,02

Il lotto minimo risulta di 2500 m^2 e risponde agli standard urbanistici previsti dal Piano di Fabbricazione.

Si prevede di ripiantumare nelle aree a verde comuni tutte le alberature esistenti, in stato di buona conservazione, che dovranno essere espantate durante la fase realizzativa del progetto. Il piano si predispone, inoltre, di schemi preliminari per la localizzazione delle condotte dorsali e di alimentazione e per le centrali tecnologiche in modo da intervenire, compatibilmente con le esigenze tecniche, al di sotto del livel-

lo stradale e con cavidotti tecnologici riducendo così i movimenti di terra nella prima fase realizzativa e nelle successive manutentive.

Di seguito si riportano gli obiettivi Generali e le corrispondenti azioni del Piano:

OBIETTIVI GENERALI	AZIONI					
Creare un'area integrata, sostenibile ambientalmente ed economicamente, dove localizzare una nuova rete di produzione trasformazione e vendita	Mobilità agile e diretta verso le principali arterie comunali e sovra-comunali	Aree di servizi attrezzate	Parcheggi attrezzati			
Assicurare accessibilità all'area PIP garantendo un alto grado di sicurezza per i vari mezzi di trasporto	Creazione svincoli e accessi dalla S.S.106 dir	Creazione di rotatorie in corrispondenza di incroci ad elevata densità di automezzi	Banchine di sicurezza per le carreggiate	Attraversamenti pedonali e ciclabili collocati ad adeguate distanze di sicurezza e dotati di rampe		
Gestione sostenibile dell'area in fase di cantiere e di esercizio	Limitare la superficie impermeabilizzata anche tramite la posa di elementi drenanti negli spazi di parcheggio e aree pedonali	Realizzazione di aree verdi attrezzate e piste ciclabili	Piantumazione nelle aree verdi di essenze arboree locali e dove possibile reimpianto degli elementi preesistenti ed espianati	Minore produzione di rifiuti	Raccolta e riuso acque meteoriche	Uso di fonti energetiche rinnovabili

La localizzazione proposta è attigua a importanti iniziative produttive già avviate i cui lavori sono in corso di attuazione quali:

- CONSORZIO CITTÀ IMPRESA, approvato con la procedura dell'Accordo di Programma ai sensi della Legge Regionale n. 34/1994 e n° 8/1998, ratificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.04.2005, della estensione di circa 51.000mq;

2.2 Coerenza con gli Strumenti Urbanistici e di Programmazione Regionale e Provinciale

La scelta della zona su cui localizzare le aree destinate ad attività produttive è stata svolta dall'amministrazione comunale tenendo conto caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio e delle eventuali interferenze con attività produttive primarie preesistenti nonché della pianificazione di ordine superiore esistente quali il P.U.T.T./P. della Regione Puglia; perimetrazioni Sic Zps, PAI della Autorità di Bacino ecc.

La Autorità di Bacino ha di recente approvato il Piano di Assetto Idrogeologico, e l'area non è interessata da alcun vincolo.

La redazione del progetto risponde alle direttive del Documento Regionale Assetto Generale (DRAG).

L'area su cui insiste il progetto della nuova zona PIP non rientra tra le perimetrazioni di nessun vincolo di natura ambientale come SIC, ZPS, PUTT, PAI.

Piano Strategico di Area Vasta

L'approvazione della zona P.I.P. , rappresenta un obiettivo strategico dell'economia locale, sia del territorio palagianese, sia dell'intera area ad occidente di Taranto, stante la brevissima distanza dal porto, dall'aeroporto, dall'autostrada, dalla S.S. 106, oltre che dalla S.S. 100 e nel raggio di meno di 10 chilometri dai comuni di Castellaneta, Massafra, Mottola e Palagianello, con un bacino di popolazione di circa 90.000 abitanti.

P. P.T.R.

Per verificare la compatibilità del sito scelto con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) lo si è analizzato secondo le sei componenti paesaggistiche individuate dal PPTR approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n° 176 del 16.02.2015-.

Analizzando le diverse componenti si ha:

6.1.1 Componenti geomorfologiche	Assenti;
6.1.2 Componenti idrologiche	Assenti;
6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali	Assenti;
6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici	Assenti;
6.3.1 Componenti Culturali insediative	Assenti;
6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi	Assenti.

Si precisa che in relazione alle componenti 6.3.1 Culturali insediative, il margine della perimetrazione dell'area PIP, è interessato dalla fascia di rispetto delle componenti culturali insediative- Tratturi, ma senza che la zona sia soggetta ad interventi di trasformazione.

3. CONTENUTI PROGETTUALI

L'area oggetto dell'intervento è un area pianeggiante estesa circa 38 ettari. Attualmente la maggior parte dell'area territoriale risulta non coltivata con la presenza di qualche fondo coltivato a frutteto o a seminativo.

L'area oggetto del redigendo piano ha il perimetro ben definito in quanto risulta delimitata ad est da strada vicinale a sud da strada provinciale per Massafra ad ovest dalla bretella di collegamento della A14 con la 106 e dal canale di recente realizzazione e a nord dal realizzando insediamento produttivo denominato “CONSORZIO CITTÀ IMPRESA”. Inoltre tutta l'area è tagliata trasversalmente dalla S.P. Palagianò - Massafra. L'area pianeggiante con una leggera pendenza verso nord è libera vi sono alcuni fabbricati di modesta dimensione ed antica edificazione legati alla coltivazione agricola dell'area che non costituiscono limitazione allo sviluppo del piano. Tutta l'area, in posizione centrale è attraversata longitudinalmente da una linea di alta tensione sostenuta da una serie di tralicci metallici.

Alla luce di ciò dopo una attenta verifica sul posto dello stato dei luoghi, tenuto conto della divisione catastale dell'area, delle viabilità principali e secondarie esistenti, del canale di raccolta delle acque meteoriche, degli impianti esistenti e delle urbanizzazioni primarie comunali esistenti in prossimità dell'area si è proceduto alla redazione del piano individuando le direttrici viarie principali e secondarie, la suddivisione dei lotti e la individuazione degli standard primari e secondari.

Un elemento importante nella definizione del piano è stata certamente la linea dell'alta tensione che per le sue caratteristiche comporta sia la necessità di aree libere in corrispondenza delle linee elettriche, nel caso di manutenzione, sia il problema delle emissioni di campi elettromagnetici che vanno ad impattare con i lavoratori presenti nei lotti posti nelle immediate vicinanze. Infatti individuate tali problematiche i progettisti, insieme al dirigente dell'UTC hanno effettuato un sopralluogo insieme ad un funzionario della soc. “Terna” titolare della rete elettrica presente sul territorio. A seguito di ciò la società “Terna” ha inviato una nota con la quale indicava una distanza minima da rispettare dall'asse del traliccio pari a 18mt. Tale misura è ritenuta dalla soc. TERNA la minima distanza da rispettare. Stante questa significativa limitazione si è scelto di far scorrere una viabilità lungo l'elettrodotto parallelamente.

I lotti sono stati individuati tenendo conto di quanto riportato nel DPP approvato partendo da lotti di dimensione minima mq. 2.500,00 per poi passare a lotti estesi

anche mq. 5.000,00-. Naturalmente mentre il lotto minimo costituisce un vincolo non derogabile, quelli di dimensione maggiore possono essere suddivisi in più lotti sempre nel rispetto delle dimensioni minime pari a mq. 2.500,00-.

Inoltre sono state individuate alcuni “comparti” sia al fine di rendere più semplici gli accordi tra le parti, ma anche per permettere una progressione nell’attuazione del piano.

Il Piano redatto per gli insediamenti produttivi ha la superficie territoriale così suddivisa:

mq. 87.911,58	per Viabilità
mq. 9.391,81	per Parcheggi
mq. 29.167,40	per Verde e Verde Attrezzato
mq. 15.362,85	per Attrezzature Generali
mq. 210.718,58	per Superficie Fondiaria
mq. 352.522,22	TOTALE
mq. 8.402,80	preesistenze edilizie
mq. 360.955,02	TOTALE COMPLESSIVO

Il piano prevede un utilizzo delle aree sia per insediamenti artigianali, insediamenti industriali e commerciali.

Inoltre il piano prevede anche la possibilità di poter aggregare, in fase di edificazione, per motivi produttivi, più lotti, al fine di realizzare superfici coperte maggiori.

La tavola relativa alla rappresentazione plano-volumetrica dei lotti, rappresenta non la superficie coperta ammissibile per ogni singolo lotto in relazione all’indice di copertura, ma la sagoma di massimo ingombro del fabbricato che in fase di progettazione si articolerà al suo interno nel rispetto dell’indice di copertura.

Nelle tabelle allegate sono riportati: le dimensioni dei lotti di piano; la superficie max coperta realizzabile.

Sono state determinate le superfici per standard secondo le indicazioni del D.M. 1444/68 del 02.04.1968, pari ad oltre il 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

VIABILITA'

La viabilità principale longitudinale prevista ha un andamento geometrico costante di mt.20.00-. Tale dimensione comprende la carreggiata vera e propria divisa in due corsie di marcia, con spartitraffico centrale, cadauna di mt.8.00-. ogni corsia è suddivisa in banchina interna da mt. 1,25-, da corsia di marcia mt. 3.75-, una banchina esterna di mt. 1.50 ed il marciapiede di mt. 1.50-.

Le altre strade hanno un andamento geometrico costante di mt.13.50-. Tale dimensione comprende la carreggiata vera e propria con due corsie di marcia di mt. 3.75 cadauna per un totale di mt.7.50-. Sui due lati è prevista una banchina di mt. 1.50 oltre ai marciapiedi di mt. 1.50-

Particolare attenzione è stata posta al raggio di curvatura della viabilità, in considerazione del tipo di veicoli industriali che dovranno e potranno percorrerla.

Inoltre è stato effettuato lo studio della viabilità esterna al piano, ma necessaria a permettere un facile accesso agli automezzi provenienti dall'autostrada A14- alla viabilità della nuova area PIP. È stato progettato un rondò in corrispondenza della discesa dalla rampa proveniente dalla diramazione della Strada Statale 106, che collega la SS 106 Taranto – Reggio Calabria alla SS 100 Bari – Massafra, e raccoglie il traffico per e da Palagiano, dalla stazione ferroviaria e dalla strada vicinale "Lupini".

Zona Omogenea (previsioni di P.d.F.)

Superficie territoriale	mq	360.955,02
Superficie Preesistenze	mq	8.402,80
Per aree fondiarie	mq	210.718,58
Standards urbanistici (di cui 10% ai sensi del D.M. 2/4/68)	mq	53.922,06
Per viabilità nell'ambito del Piano	mq	87.911,58

Dotazione di standards (previsioni di P.d.F.)

Dotazione di Standards (D.M.1444/68)	10% Area Fondiaria = mq. 21.071,86	
Aree per Verde Attrezzato	mq	29.167,40
Aree per Interesse Comune	mq	15.362,85
Aree per Parcheggi	mq	9.391,81
TOTALE	mq	53.922,06
Standards > del 10% come previsto dall'art. 5 punto 1 del D.M. 2 aprile 1968 – eccedenza pari a mq.32.850,20		

STANDARDS

Tenuto conto della superficie destinata ad utilizzo fondiario nel Piano per gli Inse-
diamenti Produttivi, il dimensionamento degli standards è il seguente:

Tabella 1		
Sup.Territoriale totale	mq	360.955,02
Sup. Fondiaria zona PIP	mq	210.718,58
Sup. Preesistenze	mq	8.402,80
TOTALE	mq	219.121,38
Superficie Coperta max	mq	94.823,36
Sup. per standards pari al 10% Sup. Fondiaria	mq	21.071,86
Standards	mq	21.071,86
Standards in progetto	mq	53.922,06
Standards eccedenti	mq	32.850,20

Tabella 2			
Viabilità	mq	87.911,58	87.911,58
Parcheggi	mq	9.391,81	
Verde pubblico	mq	29.167,40	
Attrezzature collettive	mq	15.362,85	
TOTALE STANDARDS			53.922,06
Sup. Fondiaria zona PIP	mq	210.718,58	
Sup. Fondiaria Preesistenze	mq	8.402,80	
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA			219.121,38
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	mq		360.955,02

4.0 EQUARIPARTIZIONE E PEREQUAZIONE

Premessa

Da anni si discute di perequazione urbanistica e spesso viene realizzata la equaripartizione tra i soggetti privati interessati da un piano di lottizzazione o piano particolareggiato. La rilevanza dell'approccio perequativo emerge con nitida evidenza qualora si confronti l'esito di una pianificazione tradizionale con le potenzialità da esso offerte. In molte città italiane è facile individuare in zone residenziali una serie di aree destinate a servizi pubblici mai realizzati. In genere la realizzazione delle residenze è stata affidata a piani attuativi di iniziativa privata, mentre l'area per i servizi avrebbe dovuto essere acquisita dall'amministrazione comunale mediante espropriazione per pubblica utilità. Ebbene, nel corso del tempo è avvenuto che le attuazioni private sono state per intero realizzate nelle aree loro destinate, ma la parte pubblica del piano, quella relativa alla realizzazione dei servizi pubblici, è rimasta inattuata.

Questa è l'impostazione dicotomica di un piano urbanistico tradizionale: una parte delle previsioni sono attuate dal soggetto pubblico, un'altra parte dal soggetto privato. Così è avvenuto che i proprietari dei suoli destinati all'edificazione privata hanno potuto lucrare appieno la rendita fondiaria urbana generata dal piano urbanistico in loro favore, mentre i proprietari dei suoli vincolati a servizi pubblici sono stati penalizzati dall'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio. In base alle norme che hanno regolato la determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili, come è noto, l'indennità offerta al proprietario espropriato ammonta a circa un terzo del valore venale e può raggiungere un importo leggermente superiore alla metà solo se il proprietario accetta l'espropriazione. Un'altra componente del discriminatorio trattamento è costituita dal fatto che, in attesa della futura espropriazione, le aree edificabili sono di fatto escluse dalla partecipazione al mercato fondiario urbano. Gli aspetti da considerare sono due. Il primo è la disparità di trattamento di proprietari di suoli analoghi per condizioni di fatto e di diritto, nel senso appunto che alcuni hanno potuto beneficiare dei vantaggi legati allo sviluppo urbano, mentre altri hanno dovuto farsi carico dei sacrifici. Il secondo aspetto riguarda la mancata attuazione delle previsioni del piano urbanistico relative alla parte pubblica della città. Ebbene, un piano urbanistico di concezione perequativa intende affermare il principio dell'equa compartecipazione dei proprietari fondiari

ai benefici e ai costi dello sviluppo urbano. Con il piano urbanistico di concezione perequativa si supera l'impostazione dicotomica tradizionale ed i due regimi dei suoli sono sostituiti da un regime unico: i diritti edificatori dapprima sono "spalmati" in modo paritario su tutti i suoli che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, dopodiché vengono concentrati in una piccola porzione del comparto urbanistico, mentre la parte maggioritaria del suolo, depurata dalla rendita fondiaria urbana, è ceduta al Comune, gratuitamente o a prezzo agricolo. L'attuazione del principio perequativo avviene, quindi, attraverso l'istituto del comparto edificatorio ed il connesso consorzio dei proprietari.

La perequazione si attua attraverso il comparto urbanistico. Ciò implica che i proprietari si riuniscano in consorzio e si accordano per utilizzare congiuntamente i diritti edificatori e anche per ripartirsi gli oneri della trasformazione urbanistica.

Col passare del tempo sono cresciute le aspettative riposte nella perequazione urbanistica. Alla perequazione si chiede di concorrere a finanziare la realizzazione di infrastrutture e attrezzature, quindi non solo di fornire gratuitamente le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, ma anche di coprire il costo delle opere aggiuntive a quelle finanziate dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Inoltre oltre ai diritti edificatori riconosciuti ai proprietari dei suoli in modo perequato, si possono riconoscere al Comune dei diritti di costruzione da utilizzare per calmierare i prezzi a libero mercato ed incentivare così l'insediamento di alcune tipologie di attività produttive.

In tal caso i diritti possono essere ceduti, tramite gara, ad un operatore selezionato per realizzare l'intervento secondo una sorta di finanza di progetto di tipo immobiliare o assegnare mediante gara pubblica ai soggetti economici che hanno particolari caratteristiche e che ne fanno richiesta.

La metodologia applicativa più diffusa per redigere un piano urbanistico perequativo consiste nell'individuare le aree aventi le medesime caratteristiche omogenee (l'intera area PIP) ed oggetto di trasformazione urbanistica; si attribuisce un indice di edificabilità ad ogni area che per questo acquisisce i diritti edificatori ed infine si individua il prezzo medio di mercato di tali aree o dei diritti edificatori.

La redazione di un piano perequativo ha una fortissima componente progettuale: a seconda del territorio in cui si opera, le caratteristiche della città, le esigenze dei cit-

tadini, gli obiettivi dell'amministrazione, e via dicendo, si possono montare dei modelli molto diversi fra loro.

La formazione del comparto è un altro passaggio cruciale in quanto questo si attua attraverso la creazione di un consorzio dei proprietari in cui il numero e le caratteristiche delle proprietà coinvolte siano tali da rendere agevole la formazione del comparto.

Nell'attribuzione degli indici di edificabilità occorre dunque fare in modo che l'indice generi un valore fondiario leggermente superiore a quello che il suolo ha già incorporato. Infatti se l'indice è troppo alto, la proprietà riceve un eccessivo incremento di valore, se è troppo basso essa resta inerte e non partecipa all'attuazione del piano, che quindi non viene realizzato non solo per la parte privata, ma anche per quella pubblica.

Un altro elemento che caratterizza le sperimentazioni in corso è l'attribuzione di eventuali diritti edificatori pubblici. Si è detto infatti della tendenza a far sì che la perequazione concorra a realizzare le politiche redistributive tra i proprietari, ma anche capaci di promuovere lo sviluppo insediativo di artigiani o attività che non possono più operare in area urbana o periurbana. Al riguardo, al fine di attuare questa azione, occorre che l'indice perequativo di edificabilità definisca i diritti che spettano al proprietario del suolo e che eventuali diritti edificatori pubblici siano attribuiti in aggiunta, senza creare alcuna commistione tra i diritti spettanti alla proprietà del suolo e quelli che l'Amministrazione comunale si attribuisce.

Le modalità applicative

Le modalità di trasferimento dei diritti edificatori fra i suoli oggetto di perequazione urbanistica deve avvenire all'interno di un comparto formato da suoli contigui o posti nell'ambito dello stesso comparto. Questo si basa su pratiche assimilabili alla lottizzazione. Rispetto alla lottizzazione, la differenza sta nel fatto che l'indice di edificabilità e le tipologie edilizie debbono essere tali da permettere la cessione al Comune di una quota di aree aggiuntiva a quella che comunque deve essere ceduta per assolvere allo standard urbanistico.

L'urbanistica tradizionale ha sempre "disegnato" piani di sviluppo che perseguono obiettivi collettivi che possiamo definire "teorici" e si è sempre dimostrata distratta rispetto a concrete "debolezze" da superare, come ad esempio quelle relative alla scarsità delle risorse finanziarie pubbliche ed a problematiche perequative.

Oggi che il piano esce dalla "sfera del tutto pubblico" a favore della cooperazione con i soggetti privati, sviluppando maggiori capacità tecniche e gestionali risulta fondamentale incorporare all'interno del processo di pianificazione la valutazione quale strumento utile alla razionalizzazione del piano, all'efficacia attuativa ed all'efficienza distributiva.

Esistono vari tipi e differenti livelli di valutazione che interagiscono con il piano in modi e momenti diversi.

Metodi di analisi del territorio, tecniche di analisi e valutazione multicriterio e tecniche finanziarie declinate dall'economia aziendale, dovrebbero procedere in parallelo all'interno del processo di pianificazione. L'analisi finanziaria ed il **Break Even Point**, per esempio, se opportunamente declinate ai fini urbanistici, offrono una prospettiva metodologica in grado di fornire importanti informazioni sulla fattibilità degli interventi urbanistici.

A fronte della scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, la tendenza è quella di considerare il momento negoziale con i soggetti privati: ovvero se si concepisce l'intervento pubblico come un'azione rivolta più a sollecitare lo sviluppo che a sostenerlo direttamente, allora è necessario privilegiare l'approccio economico nell'impostare la pianificazione e concepire la valutazione come concreto strumento di aiuto al processo decisionale.

Risulta conseguentemente indispensabile, al fine di tradurre idee e piani in programmi e risultati, valutare le convenienze economiche pubbliche e private, soprattutto in un momento quale quello attuale in cui la Pubblica Amministrazione è sempre meno in grado di far fronte agli oneri relativi al reperimento delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Emerge quindi l'esigenza di ricorrere a risorse e capacità finanziarie dei privati e di conseguenza l'opportunità di non sottovalutare le condizioni per il loro effettivo coinvolgimento.

Grazie ai contributi più innovativi della disciplina estimativa è possibile individuare strumenti e modelli dinamici di valutazione degli interventi urbanistici in grado di interagire ex ante, ex post e soprattutto in itinere con la pianificazione.

Il **break even point** è una tecnica economica aziendale che individua la posizione di equilibrio al margine ed è in grado di definire le condizioni minime per la convenienza alla trasformazione. Essa permette di calcolare per quale quantità i ricavi totali eguagliano i costi totali con un risultato economico uguale a zero.

Per una quantità minore a quella di equilibrio ci sarà minore un'area di perdita, per una quantità maggiore ci sarà un'area di utile.

Sulla base dei contributi apportati dai più recenti studi svolti all'interno della disciplina estimativa, è possibile pensare di declinare la tecnica del break even point in campo urbanistico, al fine di definire quei parametri che sono funzione della quantità di prodotto quale l'indice di edificabilità. L'equazione che si ottiene permette di calcolare un indice di edificabilità che, essendo funzione della quantità edilizia minima da produrre, rappresenta una soglia al di sotto della quale la fattibilità dell'intervento urbanistico non è conveniente.

Una volta fissata la quantità di urbanizzazioni ed opere pubbliche che si richiede al privato è possibile determinare l'indice minimo di edificabilità da concedere al privato in cambio della copertura delle spese per le opere a carattere pubblico.

Nell'ipotesi in cui la trasformazione urbanistica dipenda esclusivamente da finanziamenti privati, gli indici, calcolati con l'analisi dei flussi di cassa di tutti i costi e di tutti i ricavi relativi all'intera operazione di trasformazione, possono divenire un utile ed efficace elemento di negoziazione tra il soggetto pubblico e la pubblica amministrazione.

Con analisi finanziarie al margine (calcolo dell'indice minimo attraverso successivi incrementi/decrementi addizionali) si riesce ad identificare le dimensioni dell'intervento più convenienti, ovvero l'intensità della trasformazione al di sopra della quale si realizzano delle convenienze alla trasformazione.

Si riesce in tal modo a calibrare l'intervento stesso di trasformazione in relazione agli obiettivi che si assumono a partire dal livello minimo sufficiente a stabilire una convenienza finanziaria per il privato alla trasformazione.

L'analisi finanziaria consente di ricalibrare l'intensità delle trasformazioni e quindi, la possibilità di pervenire, con successive modifiche, alla deduzione del quadro complessivo di convenienze.

Conclusioni

Alla luce di quanto detto passando alla fase applicativa si hanno le seguenti situazioni:

Tenuto conto

- che nel comune di Palagianò non vi sono aree PIP e quindi manca un mercato delle aree edificabili destinate all'insediamento di attività produttive, al fine di determinare il valore economico medio delle aree PIP, è stata effettuata un'indagine di mercato nei comuni limitrofi su aree di proprietà in regime di libero mercato. Sono stati presi in considerazione il comune di Massafra, di Mottola, di Taranto e di Palagianello e, dalla valutazione comparata, tenendo conto della dimensione comunale, della posizione logistica rispetto alle importanti vie di comunicazione ecc. , si può fissare un parametro economico pari a 35/45 €/ mq di superficie di area lorda, al netto dei costi urbanizzativi;
- che il valore economico assegnabile al diritto edificatorio, tenuto conto che l'unico parametro urbanistico presente nel Piano è espresso in mq (indice di copertura del 40%), è pari a €/mq. 40,00- .
- che l'area inclusa nel piano in parte è priva di coltivazioni ed in parte è coltivata a frutteto/agrumeto, fissando quale valore medio agricolo €/ha 50.000,00-, si ottiene un valore medio di €/mq. 5,00;
- che la superficie fondiaria complessiva di piano è pari a mq. 210.718,58- e che il costo delle urbanizzazioni individuate, necessarie nel piano PIP, ammonta ad €. 6.200.000,00-, si ottiene un'incidenza di queste al metro quadrato pari ad €.29,42-circa.

Tutto ciò premesso, stimato il prezzo medio di vendita di queste aree pari ad €.40,00 (valore economico del diritto edificatorio) e detraendo da esso l'attuale va-

lore del terreno di €/mq. 5,00 si ottiene un incremento del valore delle aree fondiarie pari a:

$$40,00 - 5,00 = 35,00 \text{ €/mq.}$$

Questo risultato può ritenersi l'incremento di valore dell'area, a seguito della trasformazione urbanistica da agricola a produttiva. Se da questa si detrae il costo medio che il proprietario deve sostenere per la realizzazione delle urbanizzazioni, pari a €. 30,00-, si può stabilire che la trasformazione urbanistica, oltre a bilanciare i costi necessari alla urbanizzazione dell'area, produce una teorica rendita fondiaria di circa €/mq.5,00-

Se l'amministrazione comunale aumenta l'indice di copertura dal 40% al 45%, il valore dell'area aumenta e quindi anche la rendita fondiaria.(esempio: *indice di copertura del 40%-* su un'area di mq. 2500 può realizzarsi un capannone da 1.000mq.-; *indice di copertura del 45%-* su un area di mq. 2500 può realizzarsi un capannone da 1125mq.-). E' evidente che l'aumento dell'indice di copertura sopra riportato produce un incremento di circa il 12,5% della sua capacità edificatoria delle aree fondiarie.

Naturalmente ciò produce anche un incremento del valore commerciale dell'area valutabile nella stessa misura del 12,5%, il prezzo medio delle aree può stimarsi complessivamente in circa **50,00 €/mq.**

Se tale incremento fosse riservato esclusivamente al privato questo avrebbe un incremento della rendita fondiaria pari a circa 15,00 €/mq.

Per quanto detto sopra,

Tenuto conto

- che l'individuazione ed approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un'area PIP, ha principalmente scopi sociali quali: la promozione di azioni che favoriscono la nascita di nuove opportunità lavorative; lo sviluppo del tessuto produttivo esistente; il trasferimento di attività artigianali che svolgono lavorazioni insalubri all'interno dell'area urbana in aree esterne più idonee, ecc.;
- che l'indice perequativo di edificabilità definisce i diritti che spettano al proprietario del suolo, ma che eventuali ulteriori diritti edificatori attribuiti in aggiunta(aumento dell'indice di copertura dal 40% al 45%) devono essere attribuiti a beneficio della Pubblica Amministrazione;

Tutto ciò premesso, volendo procedere all'applicazione del metodo perequativo e non una semplice equaripartizione dei costi e benefici, nel Piano in oggetto si è ritenuto che una parte di questo incremento dei diritti edificatori debba essere trasferito all'amministrazione comunale. Nel Piano l'incremento da trasferire all'Amministrazione Comunale è stato stimato in circa 5,00 €/mq.

Tale operazione ha lo scopo di calmierare i prezzi delle aree ed avviare una serie di azioni sociali quali ad esempio agevolare il trasferimento di attività esistenti dal centro urbano nell'area PIP. Il Comune potrà cedere, attraverso una procedura concorsuale, tali aree, fissandone i criteri di assegnazione.

I proventi che l'amministrazione potrà ricavare dalla cessione di tali aree potranno servire a coprire eventuali costi per l'esecuzione di opere necessarie al miglioramento urbanistico del PIP, ma poste all'esterno di esso (quali rondò per l'accesso alla zona PIP, allacciamenti ecc.)