



## COMUNE DI CARAPELLE

### Provincia di Foggia

Piazza Aldo Moro, 8 - 71041 Carapelle (FG) - tel. 0885795094 - fax 0885799717  
P.ta IVA 81000730713 - Cod. Fisc. 81000730713 - Cod. Istat 071010 - Cod. Univoco UFAZJ6  
<http://www.comune.carapelle.fg.it>

### 5° SETTORE – URBANISTICA, EDILIZIA E ASSETTO DEL TERRITORIO

URBANISTICA – SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.) – PROCEDURA ESPROPRIATIVA – AGRICOLTURA – SERVIZI CIMITERIALI – SERVIZIO R.S.U. –  
PROTEZIONE CIVILE

**Oggetto:** Piano di Lottizzazione in zona D1 del vigente PRG. Riscontro richiesta del 18/07/2022, prot. 5717, avanzata dal sig. Matteo Sgarro, presidente della Cooperativa O. P. Natura Dauna Soc. Coop. A.R.L.  
**Parere OBBLIGATORIO reso ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/80.**

#### 1. Premessa.

In data 18/07/2022 prot. 5717 è stato presentato, da parte del sig. **Matteo Sgarro**, proprietario dei terreni oggetto dell'intervento e Presidente della Cooperativa O. P. Natura Dauna Soc. Coop. A.R.L. un piano di lottizzazione nella zona D1 del vigente PRG mediante l'accorpamento di 2 distinte aree in parte già lottizzate ed edificate in un'unica area, lo scrivente ha proceduto alla verifica ai sensi del disposto art. 45 delle norme tecniche di attuazione (NTA) allegate al PRG vigente, dell'ammissibilità del predetto piano.

#### 2. Previsioni del PRG Vigente.

- Il Comune di Carapelle è dotato di uno strumento urbanistico generale (PRG) approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 9121 del 27/12/1994 e n. 4099 del 27/09/1995.
- Il suddetto strumento urbanistico di pianificazione generale è stato elaborato e approvato ai sensi della Legge Regionale n. 56/1980;
- Il comune di Carapelle è dotato di Piano Regolatore Generale con relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n.4099, in data 27/09/1995.
- In particolare nella zona definita come "D1" esistono impianti industriali realizzati precedentemente al PRG ed aree attualmente libere.
- In questa area, è possibile realizzare attività produttive connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli nonché impianti di tipo artigianale, sono consentiti, subordinando il tutto alla cessione di aree al comune, interventi sia di iniziativa pubblica che privata così come recitano le NTA all'art.45 del vigente PRG la cui esecuzione dovrà essere attuata tramite interventi di iniziativa Pubblica e/o Privata (S.U.E.);

#### 3. Parametri Urbanistici ed edilizi zona D1

L'attuazione dei progetti prevede una superficie minima pari a 20.000 mq.

- Iff (indice di fabbricabilità fondiario) 0,8 mc/mq;
- Q (rapporto di copertura) 1/3;
- H\_max ml 10,00;

Relativamente al rapporto massimo tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici, si applica il 10% della superficie del lotto (art. 5 del DM n. 1444 del 02/04/1968).

#### 4. Descrizione della proposta.

Il piano di lottizzazione di iniziativa privata interessa due distinte aree in parte già lottizzate ed edificate con la fusione di delle due aree in un'unica area, rimodulando i terreni da cedere al comune ovvero ubicandole solo in modo più funzionale alle nuove esigenze dell'azienda.

Piazza Aldo Moro, 8 - 71041 Carapelle (FG) - tel./ fax 0885 795094 / 799717 - P.ta IVA 81000730713 - Cod. Fisc. 81000730713 -  
Cod. Istat 071010 - Cod. Univoco UFAZJ6

email: [ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it); pec: [ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it)

## 5 SETTORE – URBANISTICA EDILIZIA E ASSETTO DEL TERRITORIO

URBANISTICA – SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.) – PROCEDURA ESPROPRIATIVA – AGRICOLTURA – SERVIZI CIMITERIALI – SERVIZIO R.S.U. – PROTEZIONE CIVILE

### AREA 1

Il Sig. Matteo Sgarro, è proprietario dei terreni siti nel comune di Carapelle, individuati ai mappali nn. 2972-3009 (area edificabile), nn.2975 (2.100mq) e 2973 (905mq) (area ceduta al Comune) del foglio n.6 del NCT, ricadenti in zona "D1" del vigente PRG. Sull'area sopra citata, avente superficie totale pari a 33.049 mq, insisteva un fabbricato destinato alla prima lavorazione di prodotti agricoli, realizzato con licenze edilizie n. 27, prot.n.2981 del 18/10/1975, e n. 29 prot.n.1862 del 27/05/1978, rilasciate dal Comune di Carapelle e relativo successivo ampliamento assentito con Permesso di Costruire n. 03 del 02/03/2009. Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 16/05/2014 l'area è stata resa edificabile ed è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie. Successivamente è stato realizzato l'ampliamento dei fabbricati suddetti, sono state realizzate le opere di urbanizzazione e cedute le relative aree (3.005,00 mq).

### AREA 2

Il piano di lottizzazione proposto prevede l'ampliamento dell'area 1 con la realizzane di manufatti con relative pertinenze, in una parte di contigua individuata ai mappali nn. 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2681, 2682, 2685, 2688, 2689, 2690, 82, 2991, 3033, 2993, 2378, 1420, 2684, 2687, 2695, 2694, 2683, 2686 del foglio n.6 del NCT, già in parte lottizzate (convenzione urbanistica del 17/03/2010 Rep. 1533, registrata a Cerignola (FG) il 31/03/2010 al n.43/1 e trascritta a Foggia il 23/03/2010 al n.6434 R.G. – N.4445 R.P. Le aree cedute con tale lottizzazione, che ha perso l'efficacia e quindi è decaduta essendo trascorsi oltre 10 anni dalla stipula della convenzione predetta, non sono state urbanizzate.

La lottizzazione si estenderà in un unico lotto con la quantificazione delle aree da cedere al comune e quelle da monetizzare con atto convenzionato di acquisizione delle aree residue, tenendo conto del volume già costruito per la relativa volumetria da insediare.



L'estensione complessiva del Piano (St) sarà di mq 87.381,00 (tav. 5), con 7.950,00 mq destinati a verde pubblico e parcheggi da cedere al Comune, ed una superficie fondiaria pari a (Sf) 79.431,00 mq. Le aree per le attrezzature di interesse comune rappresentano più del 10% (minimo imposto dall'art.5 del D.I. n.1444 del 2/4/68) degli spazi per insediamenti.

La tav. n. 8 del piano proposto illustra la collocazione delle urbanizzazioni.

L'ingombro dei manufatti edilizi da realizzare è riportato indicativamente nella tav. n. 10 che potrà essere meglio dettagliata al momento della presentazione del progetto esecutivo per il rilascio del Permesso di costruire vincolando gli interventi edilizi esternamente alle aree di pericolosità idraulica come previsti dal PAI.

Piazza Aldo Moro, 8 - 71041 Carapelle (FG) - tel./ fax 0885 795094 / 799717 - P.ta IVA 81000730713 - Cod. Fisc. 81000730713 -

Cod. Istat 071010 - Cod. Univoco UFAZJ6

email: [ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it); pec: [ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it)

## 5 SETTORE – URBANISTICA EDILIZIA E ASSETTO DEL TERRITORIO

URBANISTICA – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.) – PROCEDURA ESPROPRIATIVA – AGRICOLTURA – SERVIZI CIMITERIALI – SERVIZIO R.S.U. – PROTEZIONE CIVILE

Relativamente alla volumetria esistente, da non demolire, si fa riferimento a quella riportata al F.6 P.IIa 2972, di 20.773,23 mq (VOLUMI assentiti e realizzati con Permesso di Costruire n. 09 del 08/07/2015) e la Superficie coperta totale è 6.217,26 mq. La predetta volumetria esistente verrà sottratta da quella totale realizzabile.

### 5. Verifica della proposta rispetto ai parametri urbanistici della zona D1

- St (superficie territoriale) 87.381,00 mq
  - a. Area 1 St1 33.049,00 mq +
  - b. Area 2 St2 54.332,00 mq +
- Iff (indice di fabbricabilità fondiario) 0,8 mc/mq
- Q (rapporto di copertura) 1/3
- Superficie a standard 7.950,00 mq

Tali aree sono la somma delle aree già cedute urbanizzate e le aree da cedere di progetto (vedi Tav 5)

### 6. Verifica rispetto alla piano di lottizzazione proposto

- Sf (superficie fondiaria) 79.431,00 mq
- Volumetria realizzabile max  $79.431,00 \times 0,8 = 63.544,80$  mc
- Ift (indice di fabbricabilità territoriale)  $63.544,80 / 87.381,00 = 0,727$  mc/mq
- Volume residuo realizzabile (V Max - V esistente già assentito F.6 P.IIa2972)  $63.544,80 - 20.773,23 = 42.771,57$  mc
- Rapporto tra spazi pubblici e spazi per insediamenti  $7.950,00 / 79.431,00 = 10,01\% > 10\%$  (verifica positiva)

### 7. Vincoli Ambientali

Sull'area edificabile, perimetrata dall'atto integrativo trasmesso, non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### 8. Vincolo Sismico e Vincoli P.A.I.

Sull'area grava il vincolo di zona sismica e vincolo PAI per cui è stato ottenuto il parere favorevole da parte del competente settore Regione Puglia, ufficio Opere Pubbliche e infrastrutture ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 r\_puglia/AOO\_064/PROT/04/11/2022/0018212 del 04/11/2022;

Pertanto, le opere edilizie da realizzare dovranno essere realizzate all'esterno a quelle perimetrare secondo le NTA del PAI art. 8 (area di pericolosità idraulica media) e art. 9 con bassa pericolosità idraulica e pertanto non necessitano del parere vincolante di compatibilità idrogeologica da parte dell'AdB Puglia.

### 9. Stima del valore dell'area oggetto acquisto

Il sottoscritto, per completezza documentale, ai fini dell'esame da parte del CC, ha ritenuto sin d'ora redigere d'ufficio una perizia di stima con allegato schema di frazionamento, protocollata in data 26/10/2022 al n. 8505, con la quale ha provveduto a stimare il valore economico dell'area per un'estensione di mq. 5.028,00, che è oggetto di proposta di acquisto da parte del proponente della lottizzazione che risulta pari a € 60.336,00 (diconsi euro sessantamilatrecentotrentasei/00);

### 10. Conclusioni

- **Esaminata** la proposta di lottizzazione presentata;
- **Eseguita la Verifica** del Volume insediabile (planivolumetrico) e dei parametri edilizi ed urbanistici "quantitativi" all'interno di aree con attività produttive esistenti nelle aree della zona PIP, D1 del vigente PRG, art. 45 delle NTA, rispetto alla proposta di accorpamento di un lotto già esistente denominato Area 1 e nuovo lotto da realizzare, denominato Area 2;
- **Acquisito il valore** dell'area e del relativo importo riferito all'acquisto dell'area da parte del proponente la lottizzazione, **per mq. 5.028,00**, quantificato a seguito di perizia di stima redatta dall'UTC per € 60.336,00 (diconsi euro sessantamilatrecentotrentasei/00);
- **Rilevato che** il Consiglio Comunale dovrà in sede di approvazione del piano, può autorizzare l'eventuale sdemanializzazione;
- **Visto** l'art. 13 comma 4 dell'atto di convenzione sottoscritta dalla società ITALCASA S.r.l., stipulata in data 17/03/2010 rep. 1533, registrata a Cerignola in data 31/03/2010 al n. 43, decaduta e priva di efficacia prescriveva, già dal momento della stipula della stessa, quanto di seguito riportato " *La cessione delle aree è fatta senza riserva per cui il comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con*

Piazza Aldo Moro, 8 - 71041 Carapelle (FG) - tel./ fax 0885 795094 / 799717 - P.ta IVA 81000730713 - Cod. Fisc. 81000730713 -

Cod. Istat 071010 - Cod. Univoco UFAZJ6

email: [ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@comune.carapelle.fg.it); pec: [ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it](mailto:ufficiotecnico@pec.comune.carapelle.fg.it)

## 5 SETTORE – URBANISTICA EDILIZIA E ASSETTO DEL TERRITORIO

URBANISTICA – SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.) – PROCEDURA ESPROPRIATIVA – AGRICOLTURA – SERVIZI CIMITERIALI – SERVIZIO R.S.U. –  
PROTEZIONE CIVILE

*il piano di lottizzazione e con la convenzione ; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta”.*

- **Considerato** che al fine di procedere all'avvio degli atti relativi alla eventuale sdemanializzazione dell'area attualmente di proprietà comunale, ceduta dalla società ITALCASA s.r.l. con atto sopra richiamato, il Consiglio Comunale dovrà, in sede di approvazione del piano, autorizzare, nel caso sia previsto, l'eventuale sdemanializzazione dell'area di sua proprietà per procedere alla cessione onerosa riferita all'area avente consistenza pari a mq. 5.028,00.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, rispetto alla proposta di lottizzazione presentata **in zona D1 del vigente PRG SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** in quanto **rispetta i parametri Urbanistici ed edilizi delle NTA di cui all'art.45 del vigente PRG** e in particolare il rapporto massimo tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici di cui art. 5 del DM n. 1444 del 02/04/1968, (min. 10% della superficie del lotto da cedere al comune).

La lottizzazione NON è soggetta a Variante di PRG vigente in quanto non modifica indici di F.t. e Iff e parametri riferiti alla superficie coperta già previsti dal PRG nella zona D1.

Si rimanda al consiglio Comunale l'approvazione del piano di lottizzazione e dello schema di convenzione con atto d'obbligo riferito alla cessione, ovvero all'autorizzazione dell'acquisto delle aree che potranno essere onerosamente cedute previo avvio delle procedure di sdemanializzazione, se applicabili, richiamando e tenuto conto anche dell'art. 13 comma 4 dell'atto di convenzione sottoscritto da ITALCASA S.r.l. in data 17/03/2010.

Carapelle li 9 novembre 2022.

**Il Responsabile del V Settore**

Arch. Giovanni PASSIANTE

