



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



*Al Sig. Caliandro Pietro
legale rappresentante della COSTRUIRE srl
via Martina Franca n.19
74012 Crispiano (TA)*

*Alla Sig.ra Caramia Martina
legale rappresentante della PNEOIL Group spa
via Pio XII n. 15
74121 Taranto (TA)*

*Al Sig. Lippolis Paolo
rapp. eredi Lippolis Saverio*

Per tramite delegato:
*All'Arch. Francesco Vaccina
vaccina@pec.studiovaccina.it*

*E p. c
all'Assessore all'Urbanistica
Ing. Michele Palmisano*

OGGETTO: RELAZIONE ISTRUTTORIA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ALEZZA COMPARTO N.2" IN ZONA OMOGENEA "D" DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE. ADOZIONE AI SENSI DELLA LR 56/1980, LR 20/2001 E LR 21/2011

Con note prot. 2740 del 07/02/2025 e integrazioni prot. 24494 del 23/11/2025 e prot. 0027145 del 18/12/2025 è stata depositata la proposta di Piano di Lottizzazione a firma dell'arch. Francesco Vaccina.

La proposta riguarda l'area composta da quattro particelle identificate nel N.C.T al foglio n.72 p.lle n.8-9-136-137 ed è delimitata ad ovest e ad est da due strade, dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, elettrica e di pubblica illuminazione) realizzate dall'Amministrazione Comunale, mentre a sud è delimitato da immobili industriali già completati ed utilizzati.

Proponenti:

- società COSTRUIRE Srl (p. iva: 03191980733), con sede legale in Crispiano (TA) alla via Martina Franca, n.19, con legale rappresentante il Sig. Caleandro Pietro (c.f.CLNPT69H03L049L), proprietaria della p.lla 8 di mq. 6.124,00;
- società PNEOIL GROUP spa, (p.iva 02810230736) con sede legale in Taranto via Pio XII n.15, con legale rappresentante la Sig.ra Caramia Martina (c.f. CRMMTN69P52L049X), proprietaria di parte della p.lla 136 di mq. 1.860,00 e delegata delle società PNEOIL srl e PNEOIL di CARAMIA VITO e figli SAS proprietarie rispettivamente di parte della p.lla 136 e della p.lla 9 di mq. 3.396,00;
- il sig. Paolo Lippolis (delegato dagli eredi Lippolis) nato a Martina Franca il 27/12/1973, proprietari della p.lla 137 di mq. 1.828,00;

PREMESSE

Il comune di Crispiano è dotato di Programma di Fabbricazione (PdF nel seguito) di cui alla DCC n. 92 del 30/10/1974, n. 47 del 28/10/1975 e n. 91 del 14/07/1976 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 975 del 19/04/1977 tutt'ora vigente, nonché del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP nel seguito) ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/1971 localizzato in zona omogenea D ("Fabbriche a carattere artigianale" del richiamato PdF);



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



il Piano degli Insediamenti produttivi (PIP) è stato approvato a seguito dei passaggi previsti dalla normativa vigente che prevedeva la richiesta ai competenti uffici regionali, avanzata con DCC n. 66 del 28/01/1979, successivamente autorizzata con DGR n. 5647 del 01/10/1979;

con DCC n. 71 del 28/10/1980 si deliberava di *“procedere alla formazione del PIP [...]”* successivamente autorizzato dai competenti uffici regionali, definitivamente approvato con DCC n. 212 del 15/07/1980, completo del relativo piano particellare di esproprio e annesso schema di convenzione;

con DCC n. 53 del 13/02/1978 si è proceduto ad una revisione del Piano attraverso l'adozione di Variante, accolta con DGR n. 6480 del 08/07/1988 da Reg. Puglia e definitivamente approvata con DCC n. 272 del 19/12/1988;

con DGC n. 427 del 21/08/1998 veniva approvata una variante del sistema infrastrutturale viario, definitivamente approvata con DCC n. 34 del 19/09/1998, acquisiti i pareri favorevoli della Soprintendenza BAAAS nota prot. 20141/99 del 03/03/2000 e del Comitato Urbanistico Regionale della Regione Puglia con adunanza del 07/03/2002;

con sentenza del Consiglio di Stato n. 5088/2001 per il PIP, nei limiti di interesse della proprietà di alcuni soggetti, veniva stralciato dal Piano la quota parte dei terreni configurando l'assetto attuale rilevato nel PdF;

il PIP inteso come Piano per Insediamenti Produttivi a gestione pubblica non ha avuto mai seguito poiché il Comune non ha proceduto con le attività di esproprio atte al successivo affidamento delle aree mediante bando pubblico e che a partire dal 1998 risulta scaduto ancorché valido, secondo giurisprudenza consolidata, per i riferimenti degli allineamenti e la normativa esecutiva che si richiama al Programma di Fabbricazione;

l'area PIP, essenzialmente coincidente con la zona omogenea “D” del PdF è occupata da numerose imprese di cui alcune insediate da oltre trent'anni;

allo stato odierno l'area di Piano è dotata di alcune principali infrastrutture e di viabilità in ottemperanza a progetto di urbanizzazioni;

il PIP redatto ai sensi dell'art. 27 L. n. 865/1972 il quale, per la sua attuazione, imponeva una sua validità massima di 10 anni in termini di dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti. Allo stato pertanto il PIP ha cessato le sue previsioni di gestione pubblica delle aree produttive, permanendo tuttavia la pianificazione generale con l'assetto infrastrutturale, il tutto totalmente inserito in area urbanistica “D” del vigente PdF;

il Comparto per attività produttive in oggetto è allo stato gravato in alcune porzioni da alcune componenti paesaggistiche e ulteriori contesti e da sito di importanza comunitaria che tuttavia non inficiano il potere edificatorio del comparto stesso;

è stato aggiornato il DPP con DCC n. 45 del 21/07/2022 “PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) - ADOZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DPP) E DEL RAPPORTO AMBIENTALE ORIENTATIVO (RAO) AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 11 DELLA LR 20/2011 E SS.MM.II.” ai sensi del comma 1 dell'art. 11 della LR n. 20/2001, che tuttavia non contrasta con le previsioni del probabile Piano Urbanistico;

l'attuazione dell'intervento di cui al Piano di Lottizzazione è subordinata alla preliminare adozione della Convenzione in cui sono meglio definiti gli obblighi a carico dei soggetti proponenti.



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



DOCUMENTAZIONE:

La documentazione del Piano di Lottizzazione (pervenuta con nota prot. 2740 del 07/02/2025 e integrazioni prot. 24494 del 23/11/2025, prot. 0027145 del 18/12/2025, prot. n. 0027616 del 22/12/2025 e prot. n. 27727/2025 del 23/12/2025), è composta dai seguenti documenti scritto-grafici:

1. Relazione illustrativa tecnica;
2. Tavole grafiche - TAV 1- inquadramento territoriale;
3. Tavole grafiche - TAV 2- Analisi delle componenti del PPTR;
4. Tavole grafiche - TAV 3- Piano urbanistico esecutivo su mappa catastale –stato dei luoghi;
5. Tavole grafiche - TAV 4- Piano urbanistico esecutivo su mappa catastale –stato di progetto;
6. Tavole grafiche - TAV 5- Stato di progetto urbanizzazioni;
7. Tavole grafiche - TAV 6- Planivolumetrico generale;
8. Tavole grafiche - TAV 7- Stato dei luoghi e di progetto;
9. Tavole grafiche - TAV 7.1- Demolizioni e ricostruzioni;
10. Tavole grafiche - TAV 8- Documentazione fotografica e indicazione dei punti di scatto;
11. Tavole grafiche - TAV 9- Tipologie opifici;
12. Computo metrico estimativo delle opere di Urbanizzazione;
13. Schema di convenzione con stima spese di urbanizzazione e tabella perequativa tra i singoli proprietari;
14. Relazione di compatibilità paesaggistica;
15. Titoli di proprietà (Eredi Lippolis, Costruire srl, PNEOIL GROUP spa, PNEOIL srl e PNEOIL di CARAMIA VITO e figli SAS);

INQUADRAMENTO

Il sito si trova presso la zona industriale di Crispiano, in Località Alezza, direttamente accessibile dalle strade comunale realizzate per rendere idonea l'area agli scopi di area artigianale. In catasto è identificato al foglio di mappa n. 72 part.lle 8-9-136-137 e si sviluppa per una superficie complessiva pari a mq. 13.208,00.

La stessa è divisa in quattro lotti corrispondenti alle quattro particelle interessate. Sulla scorta delle reali superfici che compongono il piano, in ossequio delle NTA del PDF, le superfici minime da destinare a standard urbanistici, quindi da cedere al Comune di Crispiano, sono mq.1.321,00.

Il comparto in esame è delimitato ad ovest e ad est da due strade, dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, elettrica e di pubblica illuminazione) realizzate dall'Amministrazione Comunale, mentre a sud è delimitato da immobili industriali già completati ed utilizzati.

PROPOSTA

L'intero comparto in esame è composto, come sopra detto, da quattro particelle identificate al NCT al foglio n.72 p.lle n. 8-9-136-137, complessivamente avente consistenza catastale pari a mq. 13.208,00.



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



Il progetto prevede la realizzazione di quattro nuovi fabbricati e la demolizione di due fabbricati esistenti (p.lle 136 e 137) secondo i seguenti parametri:



LOTTO COSTRUIRE SRL – lotto n.1 (p.lla 8)

- Superficie lotto mq 4.270,00
- iff 3 mc/mq
- sup. coperta max 40% = mq 1.708,00 (< del 40%)
- distanza dai confini mt.5
- distanza dai fabbricati mt.10 / aderenza al lotto n.2
- Hmax = 10 mt

LOTTO PNEOIL SPA (delegata PNEOIL di CARAMIA VITO e figli SAS) lotto n.2 (p.lla 9)

- Superficie lotto mq 2.542,00
- iff 3 mc/mq
- sup. coperta max 40% = mq 1.016,80 (< del 40%)
- distanza dai confini mt.5
- distanza dai fabbricati mt.10 / aderenza al lotto n.1
- Hmax = 10 mt

LOTTO EREDI LIPPOLIS – lotto n.3 (p.lla 137)

- Superficie lotto mq 1.407,00
- iff 3 mc/mq
- sup. coperta max 40% = mq 526,80 (< del 40%)
- distanza dai confini mt.5
- distanza dai fabbricati mt.10 / aderenza al lotto n.1
- Hmax = 10 mt



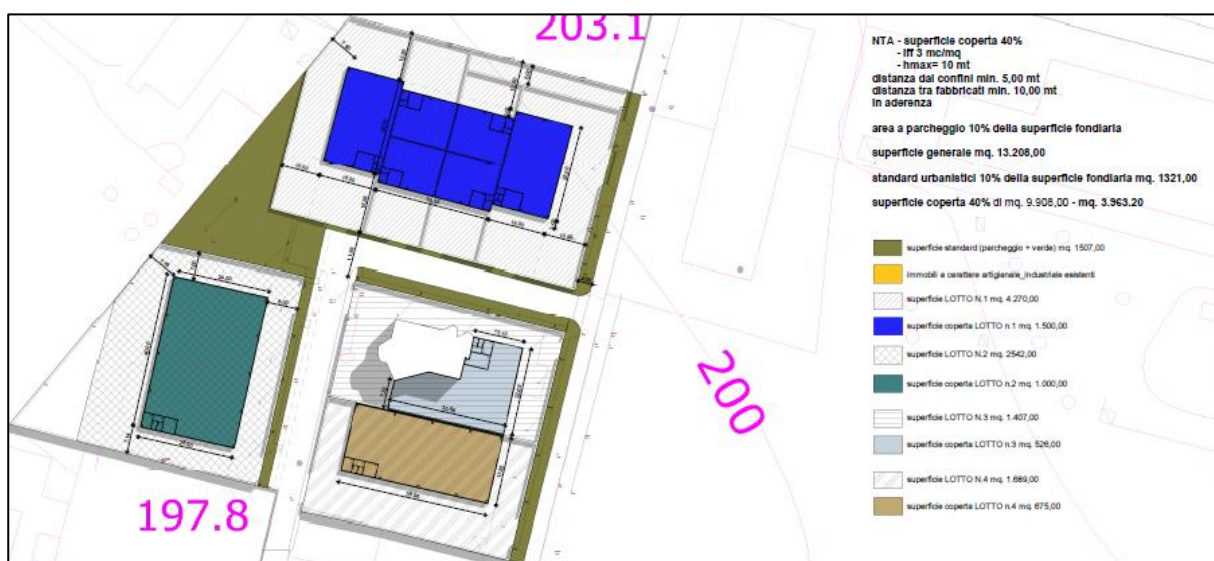
COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



LOTTO PNEOIL SPA (delegata dalla PNEOIL srl) – lotto n.4 (p.lla 136)

- Superficie lotto mq 1.689,00
- iff 3 mc/mq
- sup. coperta max 40% = mq 675,00 (< del 40%)
- distanza dai confini mt.5
- distanza dai fabbricati mt.10 / aderenza al lotto n.1
- Hmax = 10 mt



Come già descritto l'area totale reale interessata dal piano è di 13.208,00 mq, la stessa è divisa in quattro lotti corrispondenti alle quattro particelle interessate. Sulla scorta delle reali superfici che compongono il piano, in ossequio delle NTA del PDF, le superfici minime da destinare a standard urbanistici, quindi da cedere al Comune di Crispiano, sono mq.1.321,00

VINCOLI

L'area di piano è interessata, in riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia, dalla seguente componenti di tutela paesaggistica: BP Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 79 delle NTA.

Circa l'unità minima d'intervento di mq 5.000,00 stabilita dal PDF, si accoglie la deroga a tale prescrizione per esigenze meramente commerciali in quanto è prassi oramai consolidata nella redazione dei Piani per Insediamenti produttivi, ridistribuire le superfici dei lotti a misura delle richieste delle aziende. Pertanto per tale deroga, non ritenendo che possa scriversi tra le varianti essenziali, si farà riferimento ai commi 10 e 10 bis dell'art. 16 della L.R. 20/2001.

PRESCRIZIONI

Si prescrive di correggere nella stesura finale del Piano successivamente all'adozione dello stesso e prima dell'approvazione definitiva, in ciascuno degli elaborati scrittografici definitivi, al posto dell'erroneo intestatario "PNEOIL srl con sede in Crispiano, proprietaria dell'immobile censito al NCT al Foglio n.72 p.lla n.9 e p.lla 136", la corretta intestazione: **"PNEOIL GROUP spa, (p.iva 02810230736) con sede legale in Taranto via Pio XII n.15, proprietaria di parte della p.lla 136 e delegata delle società PNEOIL srl e PNEOIL di CARAMIA VITO e figli SAS proprietarie rispettivamente di parte della p.lla 136 e della p.lla 9"**.



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto
AREA URBANISTICA



CONCLUSIONI

Per quanto attiene alla procedura VAS, in qualità di autorità procedente, si accerta il rinvio a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. n. 44/2012.

Tutto ciò relazionato, si esprime parere favorevole alla previsione urbanistica con rinvio all'espressione del CC e all'acquisizione dei pareri occorrenti.

Crispiano, 23/12/2025

IL RESPONSABILE

f.to Ing. Paolo MAGRINI

*(A norma dell'art. 2/2 del D.Lgs. N. 39/1993, la
firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa)*