

**RELAZIONE PARERE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI  
SULLA VARIANTE NON SOSTANZIALE EX ART.12 C.3 L.R. 20/2001**

Prima di procedere alle controdeduzioni alle osservazioni, nella presente relazione parere si è ritenuto di dover chiarire o definire alcune delle modifiche operate alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio, sulla base dell'esperienza accumulata nel corso di operatività dello strumento urbanistico pre-vigente, per casi analoghi che sono stati oggetto di differenti interpretazioni ed applicazioni.

Anzitutto la deroga al numero massimo di piani fuori terra, esercitabile nelle sottozone di completamento B1 di cui all'art. 32bis delle nuove Norme Tecniche di Attuazione esclusivamente per l'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti dal D.Lgs. 28/2011, dalla L.R. 13/2008 o dalla L.R. 14/2009 (fino al periodo di vigenza), si ritiene possa essere applicabile fino ad un massimo di tre piani fuori terra, e che in assenza di fabbricati adiacenti di altezza superiore a 7,70 metri, si possa utilizzare come altezza massima per gli incentivi volumetrici quella definita con Delibera Consiliare 44/2009 per il c.d. "Piano Casa" di cui alla L.R. 14/2009, pari ad 11 metri, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione devono inoltre essere adeguate al nuovo D.P.R. 380/2001 (da ultimo modificato dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106) ed alle nuove norme nazionali sulla rigenerazione urbana, che la Regione Puglia ha già recepito nella L.R. 21/2008: in tale ottica si riassumono nel seguito le principali innovazioni introdotte, con la precisazione che il complesso delle norme del Piano Regolatore Generale devono intendersi integrate, sostituite e completate dalle nuove norme in materia di edilizia e nelle materie ad essa funzionalmente connesse.

*Compravendita delle volumetrie*

La norma tipizza i contratti per la compravendita delle volumetrie, che vengono resi pubblici con il mezzo della trascrizione. Si convalida così il principio della perequazione urbanistica, in base al quale tutti i terreni esprimono la stessa capacità edificatoria. La cubatura di competenza dei terreni non edificabili può quindi essere venduta a quelli edificabili.

*Piani attuativi e sub-comparti di attuazione*

Una volta decorso il termine per l'esecuzione del piano, se il Comune non provvede a presentarne uno nuovo per la parte rimasta inattuata, si può dare attuazione a singoli comparti o sub-comparti, che non costituiscono variante urbanistica.

*SCIA abbreviata*

Sono dimezzati i tempi per i controlli delle amministrazioni sugli interventi realizzati con SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Per le verifiche ex-post si passa da 60 a 30 giorni.

Il nuovo titolo abilitativo rende possibile l'avvio dei lavori nello stesso giorno in cui si presenta la domanda. Una velocizzazione rispetto alla DIA, che prevedeva invece un'attesa preventiva di 30 giorni per consentire alle amministrazioni competenti di effettuare i controlli. Al tempo stesso, però, la prima versione della SCIA dava alle amministrazioni 60 giorni di tempo per verificare la presenza di tutti i requisiti, in mancanza dei quali adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi. Per questo in molti avevano obiettato che la nuova procedura fosse più penalizzante, aggravando il procedimento burocratico ed amministrativo. Tuttavia se è vero che si possono iniziare immediatamente i lavori, bisogna considerare anche il rischio che, a cantiere in funzione, l'amministrazione competente rilevi qualche mancanza tale da far sospendere le attività.

#### *Permesso costruire con silenzio assenso*

Tranne nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la nuova legge consente il rilascio del permesso di costruire con silenzio assenso. La domanda va presentata allo Sportello Unico con un'attestazione del titolo di legittimazione e gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio. Il progettista deve asseverare la conformità del progetto agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, alle norme antisismiche e a quelle in materia di efficienza energetica, sicurezza e requisiti igienico sanitari.

Entro dieci giorni lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, che ha a disposizione sessanta giorni per curare l'istruttoria, acquisire i pareri eventualmente necessari e valutare la conformità del progetto, formulando una proposta di provvedimento. Il responsabile può anche chiedere modifiche del progetto originario, lasciando quindici giorni di tempo all'interessato per l'integrazione della documentazione.

Il termine dei sessanta giorni può essere interrotto una volta sola dal responsabile del procedimento per chiedere l'integrazione di documenti che non siano a disposizione dell'amministrazione. I tempi iniziano a decorrere nuovamente dopo la consegna dei documenti integrativi.

Il provvedimento finale deve essere adottato dal dirigente o responsabile dell'ufficio entro trenta giorni dalla proposta. Il rilascio del permesso di costruire viene comunicato sull'Albo Pretorio.

I termini possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, il permesso di costruire viene comunque rilasciato in virtù del silenzio-assenso. Il rilascio automatico non vale invece in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

#### *Le violazioni fino al 2% non rendono difforme il permesso di costruire*

Il decreto introduce un comma aggiuntivo all'articolo 34 del Testo Unico dell'edilizia, che regola gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta fino al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare, non si verifica la difformità dal titolo abilitativo.

### *Nuove norme sulla rigenerazione urbana*

È stata la Puglia a recepire per prima gli indirizzi del decreto sviluppo. La Legge Regionale 21/2011, oltre a prorogare le misure di ampliamento volumetrico previste dal Piano Casa al 31 dicembre 2012, chiarendo ed ampliando le possibilità di intervento, ha introdotto norme sulla rigenerazione urbana che modificano la L.R. 21/2008.

Sia per gli edifici residenziali che per quelli a destinazione diversa, sono i Comuni a individuare gli ambiti territoriali dove consentire gli interventi.

Nel settore residenziale sono ammesse demolizioni e ricostruzioni con premio del 10%. È riconosciuto un ampliamento ulteriore 10% se l'intervento rientra in un piano di rigenerazione urbana, del 5% se il 20% della volumetria è destinato ad edilizia residenziale, del 5% se l'edificio raggiunge il punteggio 4 previsto dalla L.R. 13/2008 e ancora del 5% se l'opera è realizzata in seguito a un concorso di progettazione. Anche ove ricorrano tutte le condizioni, l'ampliamento non può superare il 25%.

Gli edifici non residenziali possono essere sostituiti con un ampliamento del 5%. La norma riconosce una percentuale aggiuntiva del 10% se l'intervento rientra in un piano di rigenerazione e del 5% se viene dimezzato il fabbisogno energetico. L'ampliamento non può comunque superare il 25%.

I lavori possono essere effettuati con DIA. Sono consentite operazioni in variante se i Comuni hanno individuato le aree per la delocalizzazione.

### *Prevenzione dell'inquinamento acustico negli edifici*

Le costruzioni e le ristrutturazioni di edifici a uso industriale e tutti i nuovi edifici a uso industriale e residenziale devono essere progettate ed eseguite secondo le disposizioni della Legge Regionale 12 febbraio 2002, n. 3, e delle relative prescrizioni tecniche.

Il progetto delle opere di cui sopra deve essere corredato di una relazione di calcolo previsionale dei requisiti acustici passivi asseverata da un tecnico competente, attinente l'osservanza dell'opera progettata al disposto della L.R. 3/2002 (inquinamento acustico), da presentare al Comune contestualmente alla domanda di permesso di costruire; tale mansione non è espressamente prevista tra quelle elencate dalla Legge 447/1995 per i tecnici competenti in materia di acustica ambientale, che invece devono essere inseriti in un apposito elenco regionale, che prevede il possesso di requisiti ben definiti dalla stessa L.447/1995 e dalle successive norme attuative.

Nel rilasciare il certificato di abitabilità o di agibilità, occorre verificare la conformità delle opere alla relazione di calcolo previsionale dei requisiti acustici passivi, e tale verifica rientra tra quelle previste per i tecnici competenti in materia di acustica: ne consegue che ai fini del rilascio del certificato di agibilità le verifiche devono essere esperite a cura e spese del proponente l'intervento, e devono essere espletate da un tecnico iscritto nell'apposito elenco regionale di cui sopra.

La legge suddivide il territorio in zone acustiche e, per ognuna di esse, stabilisce dei valori limite di rumorosità, riferendosi ad un parametro chiamato livello equivalente di pressione sonora ponderato in scala "A",  $LeqA[dB]$  per la cui definizione rimanda all'allegato A del DM 16/3/98 (nel caso dell'edilizia residenziale non dovrebbe superare il valore di 55 nelle ore diurne e 45 in quelle notturne).

Questo parametro andrebbe valutato mediante misure fonometriche sul posto, ma per costruzioni ancora da realizzare che prevedono la produzione di rumore o l'alterazione significativa del clima acustico della zona, si deve produrre uno studio previsionale di impatto acustico, mediante specifici software di calcolo che implementano algoritmi individuati da specifiche Norme tecniche. Le misure fonometriche in situ dovrebbero comunque essere effettuate per rilevare la situazione "ante-operam", cioè il livello di rumore esistente prima dell'intervento, al quale si andrà a sommare il contributo della nuova residenza, stimato, per l'appunto, mediante il software previsionale di cui sopra.

Lo studio che va redatto per le aree residenziali non è la valutazione previsionale d'impatto acustico, ma la valutazione previsionale di clima acustico. Questo perché la legislazione nazionale in materia di inquinamento acustico tutela la salute del cittadino e quindi, nel caso della costruzione di un insediamento residenziale, occorre verificare se il clima acustico della zona in cui si va a costruire è compatibile per la funzione residenziale. Ciò significa che un tecnico dovrebbe fare dei rilievi fonometrici nel lotto in cui verrà effettuato l'intervento (o attestare il livello di inquinamento acustico esistente), in prossimità del ricettore più esposto all'inquinamento acustico (ad esempio se è vicina ad una strada in prossimità della facciata più esposta prospiciente la strada in questione), per valutare in quale contesto di inquinamento acustico si inserirà la nuova residenza. La zonizzazione acustica comunale non è mai stata approvata, e pertanto si fa riferimento alle zone previste nell'allegato alla L.R. 3/2002.

Se il clima acustico attuale rispetta tali limiti allora non è necessario alcun intervento di mitigazione. Se non li rispetta occorrerà fare in modo che in facciata ci siano dei livelli di immissione inferiori ai limiti, tramite opere di bonifica (ad esempio barriere acustiche). Il D.P.R. 142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447" stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio delle infrastrutture stradali, che sicuramente rientra nelle competenze dei tecnici competenti in materia di acustica.

L'impatto acustico non è applicabile all'edilizia residenziale, a meno che il complesso residenziale che si insedia non porti modifiche sostanziali ai flussi di traffico o alla viabilità (traffico indotto elevato ad esempio). Nel caso degli insediamenti residenziali l'impatto acustico è quindi quasi sempre irrilevante, ma la valutazione di clima acustico è dovuta.

Se un insediamento residenziale è ubicato al bordo di una tangenziale, la valutazione sarebbe fondamentale per garantire a chi andrà ad abitarvi il normale comfort abitativo. Il criterio differenziale in questo caso non è applicabile perché si applica esclusivamente alle attività produttive o che producono reddito e che abbiano sorgenti, lavorazioni o impianti rumorosi di propria pertinenza.

Sono infatti concetti completamente diversi; a grandi linee:

attività produttiva = impatto acustico dell'attività nella zona  
nuova residenza = verifica della compatibilità col clima acustico di zona

In conclusione il nuovo Regolamento Edilizio deve prevedere l'obbligo di presentare al Comune, contestualmente alla domanda di permesso di costruire, una relazione di calcolo previsionale dei requisiti acustici passivi asseverata da un tecnico competente in materia di acustica ambientale iscritto negli elenchi regionali o provinciali, o almeno abilitato all'esercizio della professione ed in possesso dei requisiti per l'iscrizione.

Tale relazione deve illustrare le scelte progettuali che, agli effetti del D.P.C.M. 1 marzo 1991, della Legge 26/10/1995, n. 447, D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazioni requisiti acustici passivi degli edifici", nonché della Legge Regionale 12 febbraio 2002, n. 3, art. 15, fanno sì che le opere in progetto rispettino i limiti massimi di esposizione al rumore previsti dalle norme vigenti per gli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Le verifiche di rispondenza di quanto eseguito alle previsioni progettuali della relazione di cui sopra, vanno eseguite e certificate ad opera di un tecnico competente in materia di acustica ambientale iscritto negli elenchi regionali o provinciali, e sono propedeutiche al rilascio del certificato di agibilità.

Per quel che riguarda le attività diverse dal residenziale, si rimanda alla L.R.3/2002 ed a tutte le norme ed i regolamenti ad essa connessi.

Nel caso in cui il Comune dovesse dotarsi di piano di zonizzazione acustica, allora potrà trovare applicazione la norma di semplificazione per il procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativamente agli edifici adibiti a civile abitazione, così come prevista dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447, all'articolo 8, comma 3-bis: "Nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b), del comma 1, dell'articolo 6, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento."

## Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accogliibilità
9645	19/08/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni sulla variante tematica non sostanziale al PRGC adottata il 13.05.2011	Sacchetti Vito Rocco e Sacchetti Vito Luigi	Comparto C17	Foglio 4 - Particelle 651, 652 e 653	SI
L'osservazione risulta presentata dai proprietari delle particelle interessate, e pertanto risulta legittimamente presentata dagli aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti viene mantenuto l'equilibrio dimensionale complessivo dei sub-comparti adottati, risolvendo l'incongruenza del taglio della particella 651. L'osservazione rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione della aree ad uso pubblico, e si ritiene pertanto accoglibile così come presentata. Sulla base dello stesso principio viene spostato il limite tra i sub-comparti 17a e 17b sulla dividente catastale più vicina, in analogia a quanto operato nelle ulteriori osservazioni che sono state controdedotte nel seguito.							
9687	22/08/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C06	Ing. Rocco Andriola e Ing. Paola Chimienti	Comparto C06	Foglio 8 - Particelle 249 e 285	SI
L'osservazione risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, il sub-comparto a nord viene suddiviso in due parti di dimensione paragonabile, secondo una dividente catastale. La divisione per la parte a nord è identica a quella dell'osservazione prot. n. 9177 del 03.08.2011, rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione della aree ad uso pubblico, e pertanto si ritiene la stessa accoglibile, limitatamente alla suddivisione in sub-comparti.							
9177	03/08/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni circa l'adozione della Variante al PRG. Delibera Comunale n° 10 del 13.05.2011. Comparto Edificatorio C06	Scuccimari Rita, Racanelli Anna, Scalera Francesco Saverio, Ostuni Gianvito, Chimienti Maddalena e Mariani Isabella	Comparto C06	Foglio 8 - Particelle 1083, 242, 1283 e 1254	SI
L'osservazione risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto risulta legittimamente presentata da aventi titolo, ma per la sola parte nord. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, il sub-comparto a nord viene suddiviso in due parti di dimensione paragonabile, secondo una dividente catastale. Per la parte a sud la divisione non tiene conto delle dividenti catastali e non risulta presentata dai proprietari, e pertanto non risponde ai principi enunciati dagli stessi proprietari e che dovrebbero essere presi in considerazione. La divisione per la parte a nord è identica a quella dell'osservazione prot. n. 9687 del 22.08.2011, rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione della aree ad uso pubblico, e pertanto si ritiene la stessa accoglibile, limitatamente alla suddivisione in sub-comparti della sola parte nord. La divisione per la parte a sud non si ritiene accoglibile per le motivazioni su esposte.							
8227	12/07/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C06	geom. Antonio Vitarella	Comparto C06	Foglio 8	SI
L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, che rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione della aree ad uso pubblico, il sub-comparto a sud viene suddiviso in due parti di dimensione paragonabile, secondo una dividente catastale. La divisione è differente a quella dell'osservazione prot. n. 9177 del 03.08.2011, per la parte a sud, ma contrariamente a quella si ritiene accoglibile, in quanto non preclude che la Superficie di Minimo Intervento sia comunque estesa ad entrambi i sub-comparti a sud, ed in aggiunta offre a tutti i relativi proprietari la possibilità di intervenire separatamente, facilitando ed accelerando potenzialmente l'edificazione.							
9640	19/08/2011	Ridimensionamento viabilità di PRG	Osservazione alla Variante di PRG	Ferrante Domenica, Ferrante Piero, Valerio Vincenzo Jim Peter	Maglia T12	Foglio 17 - Particelle 752, 159, 1097 e 1098	SI

L'osservazione risulta presentata dai proprietari delle particelle interessate, e pertanto risulta legittimamente presentata dagli aventi titolo. La proposta di stralcio di una porzione della viabilità in questione rientra nei casi di cui alle lettere c) ed e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di un vincolo giuridicamente vincolante quale il Permesso di Costruire a suo tempo rilasciato per il fabbricato della particella 1030, nonché di modifiche che non devono riguardare un maggiore indice.

L'osservazione si ritiene pertanto accoglibile così come presentata, ma - a norma della citata lettera e-bis) - ad eccezione della quantità delle aree ad uso pubblico, che devono essere garantite nei modi di cui alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG o del Piano dei Servizi, e senza alcun incremento dell'indice di fabbricabilità, che deve rimanere quello previsto per le viabilità in regime perequativo, pari a 0,6 mc/mq, e potrà essere utilizzabile dagli aventi titolo per l'intervento proposto in misura proporzionale alla quota di proprietà.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accogliibilità
9177	03/08/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni circa l'adozione della Variante al PRG. Delibera Comunale n° 10 del 13.05.2011. Comparto Edificatorio C04	Riccardi Giovanni Antonio	Comparto C04	Foglio 5 - Particelle 540 e 213	Parziale

L'osservazione risulta presentata dal proprietario di alcune delle particelle interessate, e pertanto risulta legittimamente presentata da aventi titolo, ma per la sola parte a nord-est. Tuttavia la nuova proposta di suddivisione in sub-comparti è stata elaborata su una sovrapposizione non fedele tra zonazione urbanistica e cartografia catastale, e pertanto può essere presa in considerazione unicamente a livello "qualitativo", ed unicamente per la parte di proprietà del richiedente.

E' tuttavia vero che il Piano di Comparto Edificatorio C04 risulta già adottato, e pertanto una divisione in sub-comparti non può avere influenza significativa sulla pianificazione attuativa già adottata, se non quella di consentire l'edificazione e la realizzazione delle urbanizzazioni secondo lotti stralcio funzionali di intervento, su richiesta del consorzio o della maggioranza di proprietari e previo espresso assenso del Comune. Tali lotti stralcio funzionali dovranno essere proposti dai proprietari e/o dagli aventi titolo hanno espresso la volontà di intervenire, purché le urbanizzazioni primarie servano completamente i lotti edificabili e devono essere proposti in coordinamento funzionale con le urbanizzazioni degli altri sub-comparti adiacenti, in maniera tale che non vi possa essere subordinarietà, ma che non vi possa essere nemmeno preclusione per le urbanizzazioni degli altri sub-comparti.

La divisione per la parte a nord-est è pressoché identica a quella dell'osservazione prot. n. 8154 del 11.07.2011, presentata da uno dei redattori del Piano di Comparto C04, e pertanto si ritiene la presente osservazione accoglibile secondo la perimetrazione di quella prot. n. 8154 del 11.07.2011, cui si rimanda per quel che concerne le relative controdeduzioni.

La divisione delle altre porzioni non si ritiene accoglibile per le motivazioni su esposte.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accogliibilità
8154	11/07/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C04	dott. ing. Francesco Tassielli	Comparto C04	Foglio 5 e Foglio 8	SI

L'osservazione risulta presentata da uno dei redattori del Piano di Comparto C04, delegato dalla maggioranza dei proprietari di tutto il Comparto, e pertanto risulta legittimamente presentata da aventi titolo.

E' tuttavia vero che il Piano di Comparto Edificatorio C04 risulta già adottato, e pertanto una divisione in sub-comparti non può avere influenza significativa sulla pianificazione attuativa già adottata, se non quella di consentire l'edificazione e la realizzazione delle urbanizzazioni secondo lotti stralcio funzionali di intervento, su richiesta del consorzio o della maggioranza di proprietari e previo espresso assenso del Comune. Tali lotti stralcio funzionali dovranno essere proposti dai proprietari e/o dagli aventi titolo che hanno espresso la volontà di intervenire, purché le urbanizzazioni primarie servano completamente i lotti edificabili e devono essere proposti in coordinamento funzionale con le urbanizzazioni degli altri sub-comparti adiacenti, in maniera tale che non vi possa essere subordinarietà, ma che non vi possa essere nemmeno preclusione per le urbanizzazioni degli altri sub-comparti.

La divisione per la parte a nord-est è pressoché identica a quella dell'osservazione prot. n. 9177 del 03.08.2011, presentata da uno dei proprietari.

La divisione in sub-comparti proposta rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione delle aree ad uso pubblico, e si ritiene accoglibile per le motivazioni su esposte, nei limiti sopra argomentati.

Si precisa altresì che nei confronti dell'Amministrazione Comunale non vi è un obbligo, per i proprietari di aree comprese in un comparto edificatorio, di mantenere fede all'impegno prestato nei confronti degli altri proprietari e dei tecnici delegati alla redazione del piano: una volta formalizzata e resa esecutiva reciprocamente e consensualmente la rinuncia nei confronti del consorzio o degli altri proprietari, i comparti già adottati potranno anche essere separati amministrativamente in sub-compaarti, ma ciò dovrà necessariamente implicare la presentazione di nuovi piani, separati uno dall'altro, nonché l'avvio di nuovi iter procedurali di adozione ed approvazione, con tutti gli slittamenti temporali e gli ulteriori oneri che ciò potrà comportare.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accogliibilità
9722	23/08/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazione al PRGC sulle norme di suddivisione, adozione ed approvazione dei comparti edificatori e del C13 in particolare	dott. arch. Nicola Soranno e Ditta individuale Nicola Mingolla	Comparto C13	Foglio 16	Parziale

L'osservazione risulta presentata da uno dei proprietari del Piano di Comparto C13, e pertanto risulta legittimamente presentata da aventi titolo.

Il Piano di Comparto Edificatorio C13 tuttavia risulta già approvato, e pertanto una divisione in sub-comparti non può avere influenza significativa sulla pianificazione attuativa già approvata, se non quella di consentire l'edificazione e la realizzazione delle urbanizzazioni secondo lotti stralcio funzionali di intervento, su richiesta del consorzio o dei proprietari e previo espresso assenso del Comune. Tali lotti stralcio funzionali dovranno essere proposti dai proprietari e/o dagli aventi titolo che hanno espresso la volontà di intervenire, purché le urbanizzazioni primarie servano completamente i lotti edificabili, e devono essere proposti in coordinamento funzionale con le urbanizzazioni degli altri sub-comparti adiacenti, in maniera tale che non vi possa essere subordinarietà, ma che non vi possa essere nemmeno preclusione per le urbanizzazioni degli altri sub-comparti.

Non viene tuttavia proposta alcuna nuova divisione in sub-comparti, e pertanto l'osservazione è una mera enunciazione di principi, che si ritiene accoglibile per le motivazioni su esposte, ma nei limiti sopra argomentati.

Si precisa altresì che nei confronti dell'Amministrazione Comunale non vi è un obbligo, per i proprietari di aree comprese in un comparto edificatorio, di mantenere fede all'impegno prestato nei confronti degli altri proprietari e dei tecnici delegati alla redazione del piano: una volta formalizzata e resa esecutiva reciprocamente e consensualmente la rinuncia nei confronti del consorzio o degli altri proprietari, i comparti già approvati perderanno la loro efficacia e potranno anche essere separati amministrativamente in sub-comparti, ma ciò dovrà necessariamente implicare la presentazione di nuovi piani, separati uno dall'altro, nonché l'avvio di nuovi iter procedurali di approvazione, con tutti gli slittamenti temporali e gli ulteriori oneri che ciò potrà comportare.

In tal senso recentemente la L.106/2011 ha apportato delle modifiche all'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dando facoltà ai Comuni di approvare dei sub-comparti se i comparti non sono stati attuati, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, senza che ciò determini variante urbanistica, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo non attuato.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accoglibilità
8799	05/07/2010	Modalità di intervento sull'esistente	Cambio destinazione d'uso in zona omogenea A2 del Comune di Sannicandro di Bari	Paradiso Giovanna	Maglia A2	Foglio 53 - Particella 1394	SI

La modifica è già stata introdotta nelle nuove Norme tecniche di Attuazione della Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 13/05/2011.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accoglibilità
8226	12/07/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C01	geom. Antonio Vitarella	Comparto C01	Foglio 8 - Particelle 1377 e 26	Parziale

L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, che rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione delle aree ad uso pubblico, il sub-comparto a nord viene suddiviso in una porzione eccessivamente ridotta rispetto al resto, seppur secondo una dividente catastale. La divisione non è pertanto accoglibile, così come presentata, tuttavia il Comparto Edificatorio C01 merita un approfondimento particolare, in quanto è soggetto a vincoli maggiori di altri, essendo presenti delle viabilità sovrabbondanti e superflue ad ovest, nonché il fosso di guardia con la relativa fascia di rispetto ad est ed a sud. La soppressione della viabilità ad ovest non può però portare ad una diminuzione delle aree ad uso pubblico, e pertanto tale area per urbanizzazioni primarie dovrà essere reperita nell'ambito del comparto in altri luoghi, ma sempre destinata ad aree ad uso pubblico, per esempio come viabilità interna al comparto, oppure in aggiunta a quelle della variante al Piano dei Servizi, se reperita come urbanizzazioni secondarie.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accoglibilità
8228	12/07/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C12a	geom. Antonio Vitarella	Comparto C12a	Foglio 16	SI

L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, che rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione delle aree ad uso pubblico, il sub-comparto a est viene suddiviso con coerenza e secondo una dividente catastale. La divisione è pertanto accoglibile, così come presentata, in quanto non preclude che la Superficie di Minimo Intervento sia comunque estesa a più sub-comparti, ed in aggiunta offre a tutti i relativi proprietari la possibilità di intervenire separatamente, facilitando ed accelerando potenzialmente l'edificazione.

Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accoglibilità
7202	20/06/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C03	dott. ing. Francesco Tassielli	Comparto C03	Foglio 5	SI

L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo.

Non viene nemmeno proposta alcuna nuova divisione in sub-comparti, e pertanto l'osservazione è una mera enunciazione di principi, che come tale si ritiene accoglibile, ma nei limiti della divisione in sub-comparti adottata, ridisegnata seguendo le dividenti catastali più vicine; rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione delle aree ad uso pubblico, ed anche per tale motivo si ritiene accoglibile.



Protocollo	Data	Tipo	Oggetto	Richiedente	Ubicazione	Dati catastali	Accogliibilità
7413	23/06/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C05	dott. ing. Francesco Tassielli	Comparto C05	Foglio 8	SI
L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Non viene nemmeno proposta alcuna nuova divisione in sub-comparti, e pertanto l'osservazione è una mera enunciazione di principi, che come tale si ritiene accoglibile, ma nei limiti della divisione in sub-comparti adottata, ridisegnata seguendo le dividenti catastali più vicine; rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione della aree ad uso pubblico, ed anche per tale motivo si ritiene accoglibile.							
7171	20/06/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C07	dott. ing. Francesco Tassielli	Comparto C07	Foglio 8	NO
L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Non viene nemmeno proposta alcuna nuova divisione in sub-comparti, e pertanto l'osservazione è una mera enunciazione di principi, ma rivista la divisione in sub-comparti adottata, si ritiene di averla già disegnata seguendo le dividenti catastali più vicine. Inoltre il Piano di Lottizzazione del Comparto C07 è già stato adottato ed è in corso di approvazione, ed a maggior ragione non si ritiene di poter operare alcuna modifica alle perimetrazioni di sub-comparto.							
7412	23/06/2011	Perimetrazione sub-comparti	Osservazioni Variante al PRG, relativamente al Comparto C14	dott. ing. Francesco Tassielli	Comparto C14	Foglio 16	SI
L'osservazione non risulta presentata dai proprietari di alcune delle particelle interessate, e pertanto non risulta legittimamente presentata da aventi titolo. Nella nuova proposta di suddivisione in sub-comparti, che rientra nei casi di cui alla lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, trattandosi di una modifica alle perimetrazioni di comparto che non aumenta l'indice di fabbricabilità e non implica una diminuzione delle aree ad uso pubblico, i sub-comparti vengono suddivisi con coerenza e secondo le dividenti catastali. La divisione è pertanto accoglibile, così come presentata, in quanto non preclude che la Superficie di Minimo Intervento sia comunque estesa a più sub-comparti, ed in aggiunta offre a tutti i relativi proprietari la possibilità di intervenire separatamente, facilitando ed accelerando potenzialmente l'edificazione.							
8410	14/07/2011	Ridimensionamento viabilità di PRG	Osservazioni alla variante Tematica di adeguamento del Piano Regolatore Generale alle Sentenze TAR	Masiello Rosa	Maglia T15	Foglio 17 - Particella 952	Parziale
In riferimento all'osservazione si fa rilevare anzitutto che non riguarda la variante di adeguamento alle Sentenze TAR, ma la variante non sostanziale ex art. 12 c. 3 L.R. 20/2001. Inoltre la dimensione minima prevista dal PRGC per le viabilità è pari a 8,5 metri, e pertanto non si ritiene l'osservazione completamente accoglibile, in quanto allo stato attuale la viabilità è definita solo più a nord con sede carrabile e marciapiedi da ambo i lati. La viabilità esistente non è allargabile, ed è necessario che il passaggio da una sezione stradale all'altra sia graduale, e quindi vi sia una rastremazione adeguatamente progettata e segnalata, che in parte potrà comportare un allargamento del lotto di intervento, ma nel limite della volumetria ad oggi riconoscibile con l'allineamento attuale.							
8043	07/07/2011	Stralcio lotto da comparto	Osservazione al Piano di Comparto n°13 approvato dal Consiglio Comunale in data 22/06/2011	dott. ing. Francesco Tassielli e Farella Costantino	Comparto C13	Foglio 16 - Particelle 311 e 1766	Parziale

In riferimento all'osservazione si fa rilevare anzitutto che non riguarda la variante di adeguamento alle Sentenze TAR o la variante non sostanziale ex art. 12 c. 3 L.R. 20/2001, ma il Piano di Lottizzazione del Comparto C13.

Devono essere tuttavia fatte delle considerazioni circa la possibilità di venir meno da una pianificazione attuativa di comparto, al fine di fare chiarezza circa la sostenibilità tecnico/amministrativa di alcune proposte progettuali che talvolta vengono presentate: ogni intervento da realizzare in zone urbanisticamente tipizzate come espansione residenziale deve essere soggetto a pianificazione attuativa, e le uniche fattispecie che possono fare eccezione sono i lotti inficiati e quelli interclusi.

Tale eccezione tuttavia non si è ritenuto che fosse applicabile senza alcuna limitazione, ma con Deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 08.07.2009, poi ratificata ed adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 23.11.2009, tutti gli interventi ricadenti in quelle fattispecie sono stati vincolati all'adesione incondizionata ai comparti di cui fanno parte.

Oggi la norma stabilisce che possono essere approvate varianti non sostanziali anche ai piani attuativi, in virtù dello stesso art. 12 c. 3 L.R. 20/2001, purché non vi sia aumento degli indici o diminuzione delle aree ad uso pubblico, e peraltro la facoltà di approvare gli strumenti urbanistici esecutivi conformi alla strumentazione urbanistica generale, oggi è stata conferita addirittura alle Giunte Comunali.

Nel caso di specie, essendo stata conferita al Consorzio del Comparto C13 la facoltà di approvare autonomamente l'effettiva suddivisione in lotti, che poi dovrà essere presentata al Comune da parte del Consorzio come elaborato propedeutico al convenzionamento, senza ulteriori passaggi attraverso un organo amministrativo (e così per ogni successiva modifica di tale suddivisione in lotti edificabili, che dovrà essere deliberata dal Consorzio e tempestivamente comunicata al Comune), dovrà essere il Consorzio a recepire la volontà del proponente l'osservazione, per poi renderla esecutiva nella nuova suddivisione in lotti da presentare al Comune.

In caso di recepimento della presente controdeduzione da parte dell'organo Consiliare, il proponente avrà la facoltà di presentare istanza al consorzio di proprietari affinché l'intervento richiesto venga inserito nell'elaborato definitivo per il convenzionamento con l'Ente.

Il Capo Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni  
dott. ing. Domenico Satalino

