



COMUNE DI GIOVINAZZO

SETTORE 3°
GESTIONE DEL TERRITORIO
piazza Vittorio Emanuele II°, n.64

tel.: 080/3902345
fax: 080/3902370
territorio@comune.giovinazzo.ba.it

RACCOMANDATA AR 016875/
protocollo:

SIG. ARCH. ROCCO CARLO FERRARI
PROGETTISTA FIRMATARIO
CORSO CAVOUR N.140
70100 BARI

SIGG. ING. DOMENICO STALLONE
ARCH. FRANCESCO MAGALETTI
PROGETTISTI FIRMATARI

VIA CAPPUCINI N.5
70054 GIOVINAZZO

SIG. DOMENICO CECINATI
ISTANTE PRIMO FIRMATARIO, ET AL.

VIA MACCHIE N.31/10
70057 BARI PALESE

E, P. C., **SIGG. SINDACO**
ASSESSORE ALL' URBANISTICA E AMBIENTE

LORO SEDE

OGGETTO: **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE. MAGLIA C2.1**

1. PREMESSA

1.1 Con istanza protocollata al Comune di Giovinazzo sotto il n. 009707 del 22.04.2003, il sig. Domenico Cecinati, ha presentato il progetto di Piano di Lottizzazione per l'area tipizzata C2 *zona di espansione a carattere terziario direzionale* dal vigente P.R.G., per la esecuzione di un programma costruttivo su aree parzialmente di proprietà. Per tale progetto, il Responsabile del Procedimento ha completato l'istruttoria in data 12.07.2005, come da relazione di pari data prot. 13066, ritenendo il piano meritevole di reiezione.

Con successiva istanza protocollata sotto il n. 007980 del 03.04.2007, e successiva recante integrazione, in atti prot. 000763 del 15.01.2008, lo stesso sig. Domenico Cecinati, primo firmatario, ed altri sino alla concorrenza della percentuale di aventi titolo pari al 44,78%, hanno presentato una nuova proposta di Piano di Lottizzazione. Per tale progetto, il Responsabile del Procedimento ha completato l'istruttoria in data 01.09.2008, come da relazione di pari data prot. 020121, ritenendo il piano meritevole di reiezione.

Con successiva ulteriore istanza protocollata sotto il n. 022504 del 22.09.2009 integrata dalla relazione paesaggistica protocollata sotto il n. 31788 del 30.12.2009 e successiva, recante integrazione e sostituzione degli elaborati già versati, in atti prot. 21884 del 27.09.2010, lo stesso sig. Domenico Cecinati, primo firmatario, ed altri sino alla concorrenza della percentuale di aventi titolo pari al 53,78%, hanno presentato una nuova proposta di Piano di Lottizzazione. Per tale ultimo progetto, il Responsabile del Procedimento ha rimesso l'istruttoria in data 30.09.2010, come da relazione di pari data prot. 022199.

1.2 È agli atti nuovo progetto di Piano di Lottizzazione per l'area tipizzata C2, versato al protocollo generale del Comune il 01.08.2013 al n. 016875, costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione tecnica

B - Norme tecniche di attuazione

C - Relazione finanziaria

D - Visure e rilievi

E - Tabella utili ed oneri

F - Convenzione tipo

- - Relazione tecnica di fattibilità geologica, idrogeologica e geologico tecnica

T1 - Stato di fatto

T2 - Stralcio PRG e stato di fatto

T3 - Rilievo fotografico dell'area

T4 - Suddivisione in sub-comparti

T5 - Quadro di insieme

T6 - Quadro di insieme dell'intervento: inserimento nel contesto urbano

T7.1 - Sub-comparto A verifiche quantitative

T7.2 - Sub-comparto A controllo del rapporto di copertura e distanza dalle strade

T7.2/a - Sub-comparto A dimostrazione del rapporto di copertura e distanza dalle strade

T7.3 - Sub-comparto A verifica delle superfici di servizio

T7.3/a - Sub-comparto A dimostrazione delle superfici di servizio

T7.4 - Sub-comparto A quantità edificate e superfici di servizio connesse

T7.5 - Sub-comparto A definizione del tipo edilizio

T7.6 - Sub-comparto A definizione del tipo edilizio: esiti formali

T7.7 - Sub-comparto A piano terra: sistemazione delle aree esterne

T7.8 - Sub-comparto A esiti formali: viste tridimensionali

T8.1 - Sub-comparto B verifiche quantitative

T8.2 - Sub-comparto B planimetria generale delle aree, rapporto di copertura e distanze dai confini

T8.3/a - Sub-comparto B tipologie edilizie: cantinato

T8.3/b - Sub-comparto B tipologie edilizie: piano terra

T8.3/c - Sub-comparto B tipologie edilizie: piano 1°

T8.3/d - Sub-comparto B tipologie edilizie: piani 2° e 3°

T8.3/e - Sub-comparto B tipologie edilizie: prospetti e sezioni

T9 - Sub-comparto 3 verifiche quantitative

T10 - sistemazioni esterne

T11 - impianti tecnologici

T12 - esiti formali globali

2. CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

Al fine di attuare una ricognizione circa la procedibilità del predetto strumento urbanistico e di rendere il richiesto parere, si espone quanto segue.

2.1 Ai sensi del combinato disposto degli art. 16, L.r. 27 luglio 2001, n. 20¹, e art. 37, L.r. 19 luglio 2006, n. 22², per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori occorre individuare, su base catastale, più del 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata.

Emerge l'ovvia necessità di integrare l'istanza di lottizzazione, per la verifica prodromica della procedibilità della sua stessa presentazione, con la documentazione relativa all'assetto proprietario del Piano:

- a) estratto di mappa catastale attuale con indicazione del perimetro del Piano;
- b) dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 relativamente alle proprietà degli immobili ricadenti nel Piano, oppure copia dei relativi atti di proprietà con visure catastali e ipotecarie e/o eventuale delega notarile di rappresentanza³.
- c) tabella con l'indicazione dei nominativi con le relative percentuali di proprietà rispetto alla superficie totale del Piano e al valore catastale delle aree comprese (imponibile catastale);
- d) eventuale indicazione degli aventi titolo dissenzienti.

2.2 Dal combinato disposto dell'art. 16 della L.r. 20/2001 e dell'art. 27 della L.r. 31 maggio 1980, n. 56⁴ - secondo alinea - discende la necessità che la proposta di Piano sia sottoscritta da tutti i proprietari per i quali il progetto comporti modificazione delle aree edificate di proprietà, non potendosi ignorare il condizionamento che deriva da preesistenze tanto rilevanti da consentire la qualificazione dell'area oggetto di pianificazione come "territorio costruito"⁵.

L'istanza di autorizzazione a lottizzare deve essere integrata da indagini di base e studio delle condizioni di fatto e di diritto dei suoli, giacché nel comparto, i proprietari degli immobili partecipano agli oneri e ai vantaggi della trasformazione in misura proporzionale al valore delle proprietà possedute, valore determinato sull'imponibile catastale con riferimento allo *status quo ante*⁶:

- a) con riferimento alla presenza in sito di manufatti e/o strutture in grado di esaltare o deprimere il valore delle aree, occorre la preventiva verifica dei titoli edilizi autorizzativi e la puntuale individuazione e rappresentazione degli stessi.

¹ Recita l'art. 16 (Formazione dei P.U.E.):

"1. I P.U.E. possono essere redatti e proposti:

a) dal Comune;

b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;

c) ..."

² Recita l'art. 37 (Formazione e attuazione degli strumenti esecutivi):

"La previsione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b), della L.R. n. 20/2001 si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori."

³ Della documentazione necessaria, i proponenti lottizzanti hanno versato le sole visure catastali, peraltro inidonee al loro utilizzo per essere datate settembre 2006 (cfr.: *Visure e rilievi*, elab. D del Piano).

⁴ Recita l'art. 27 (Piano di lottizzazione: formazione ed approvazione):

"1. Il Piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento.

2. Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 sui comparti.

3. ..."

⁵ Si veda paragrafo 2.6 successivo.

⁶ Si dissente dalla previsione progettuale secondo la quale "... al momento della sottoscrizione della convenzione, in fase esecutiva, saranno definite fra i lottizzanti tutte le problematiche connesse con gli aggiornamenti e le verifiche puntuali necessarie per far chiarezza sui diritti" (Nota 4 alla *Tabella utili ed oneri*, elab. E); identicamente si ritiene che il progettista del Piano non possa escludere la valorizzazione, ai fini della perequazione, del manufatto ricadente nel sub-comparto A per dichiarate difficoltà e, di contro, ritenere che "la perequazione è stata ottenuta attribuendo alle preesistenze [ma solo a quelle ricomprese nel sub-comparto B] un bonus di superficie pari al 20% della superficie delle unità, quali riportate in catasto; le unità renditate [sic] in vani sono state computate con una superficie convenzionale di 20 mq/vano" (Nota 3 alla *Tabella utili ed oneri*).

2.3 Il soggetti proponenti possono stralciare le aree compromesse con le modalità di cui alla D.G.R. 13 novembre 1989 n.6320, adeguando la relativa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. La conferma dell'edificato esistente non può prescindere, tuttavia, dalla valutazione sulla legittimità, qualità e trasformabilità dello stesso edificato e sulla efficienza funzionale e/o eventuale intensità del degrado dell'ambito urbano stralciato. Occorre, articolare le suddette valutazioni redigendo elaborati grafici e schemi progettuali relativi a:

- a) aspetti qualitativi e prestazionali dell'edificato confermato;
- b) titoli edilizi che ne hanno legittimato l'attuale consistenza⁷;
- c) norme che disciplinano la trasformazione edilizia dell'edificato superstite e la suscettività edificatoria delle eventuali aree libere intercluse.

Contrariamente a quanto il progettista del Piano ha ritenuto di fare, è escluso che possa procedersi, ai sensi dell'art. 12 della L.r. 27 luglio 2001 n.20⁸, in carenza di uno specifico interesse pubblico, a modificare la perimetrazione del comparto di intervento di cui all'articolo 65 delle NTE dello strumento urbanistico generale vigente, ottenendo il risultato di confermare un assetto urbano, quello ricompreso nel sub-comparto C del Piano proposto, privo di qualità.

2.4 Gli strumenti di governo del territorio, dal livello regionale fino alla pianificazione esecutiva a scala comunale, secondo le indicazioni della L.r. 10 giugno 2008, n. 13, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane⁹.

⁷ È appena il caso rilevare che per immobili oggetto di condono edilizio, quando ricompresi in comprensori di intervento lottizzatorio, ancorché ricadenti in aree compromesse, il versamento dovuto per l'oblazione di cui all'art. 31 della L. n. 47/1985 non costituisce titolo per ottenere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, che resta subordinato anche all'impegno di partecipare pro quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula della convenzione a lottizzare (cfr.: L. n. 47/1985, art. 35, comma 12).

⁸ Recita l'art. 12 (Variazione del P.U.G.):

"1. ...

2. ...

3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:

a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;

c) modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;

d) adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei P.U.E. di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche; precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);

e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

e-bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della L.R. n. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.R. n. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico."

⁹ Recita l'art. 4 (Sostenibilità ambientale negli strumenti di governo del territorio) della L.r. n. 13/2008:

"1. ...

2. ...

3. Il perseguimento dei criteri di sostenibilità ambientale avviene attraverso la previsione di accurate ricognizioni delle risorse territoriali e ambientali, nei piani e nei programmi di ogni livello, allo scopo di valutare le implicazioni ambientali dei processi di trasformazione del territorio. Dette ricognizioni comprendono:

a) analisi dei fattori ambientali naturali e dei fattori climatici del territorio (dati igrotermici, pluviometrici, di soleggiamento), corredate delle relative rappresentazioni cartografiche;

b) analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, con particolare riferimento alle fonti rinnovabili;

c) analisi dei fattori di rischio ambientale e naturale di natura antropica, corredate delle relative rappresentazioni cartografiche;

d) analisi delle risorse e delle produzioni locali.

4. Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i piani e i programmi di cui al comma 1 devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso:

a) le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;

Il processo di pianificazione deve individuare criteri di sostenibilità atti a garantire:

- a) lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;
- b) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- c) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi ambientali, attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- d) il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale.

Si rimanda, peraltro, alle valutazioni rese, in fase pre-istruttoria sul progetto di Piano 2010, dagli Uffici regionali che, integralmente, si fanno proprie assumendole agli atti del procedimento che ci occupa¹⁰.

b) le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista industriale, artigianale, commerciale, direzionale e residenziale, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;

c) gli indici di permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;

d) il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;

e) gli indici di densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;

f) indicazioni progettuali e tipologiche che:

- 1. tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio;*
- 2. usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno;*
- 3. considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;*
- 4. privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica."*

¹⁰ In data 6 marzo 2012, la Regione Puglia, Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica, in fase pre-istruttoria sul progetto di Piano 2010, ha reso un articolato parere sull'ipotesi pianificatoria.

"[di seguito] alcune considerazioni in merito alla lottizzazione finalizzata al recupero ambientale e urbano della zona "ex-cappella" - comparto C2.1. (zona di espansione direzionale C2, tra le vie Papa Giovanni XIII, Rodogni e Lungomare di Levante).

Data la peculiarità del sito, sebbene l'area non sia direttamente soggetta alle prescrizioni di base dell'art 3.07 del PUTT/P, in quanto nel perimetro dei cd "territori costruiti", ritengo necessario un confronto critico con le indicazioni ivi contenute ed in particolare con gli obiettivi insiti nella norma stessa di: (i) garantire una continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti; (ii) e di limitare le altezze degli edifici nelle zone più prossime alla costa.

...

In via generale si condivide l'obiettivo progettuale nonché l'impostazione planovolumetrica di arretrare i volumi a monte dell'ideale linea di ricostruzione del fronte urbano esistente (una linea che congiunge il costruito esistente e il pronto soccorso), individuando quindi gli spazi aperti in prossimità della linea di costa.

Non si condivide, di contro, data la peculiarità geomorfologica del sito, prossima alla scogliera, la previsione progettuale di considerare un "un ampio spazio interrato, raggiungibile con rampe da via Papa Giovanni, da destinare a parcheggio".

Si ritiene inoltre opportuno indicare i seguenti indirizzi di carattere più generale, da considerare per poter garantire il migliore inserimento del programma costruttivo in progetto:

- la sistemazione delle aree esterne (parcheggi, piazzali, rampe, aree di sosta percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, ecc) deve avvenire con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementiti e/o impermeabilizzanti;*
- eventuali recinzioni devono essere realizzate evitando l'impiego di calcestruzzo a vista, elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili, privilegiando l'impiego di materiali e di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che consentano di recuperare tradizioni produttive e costruttive locali legate ai caratteri ambientali del luogo;*
- l'area d'intervento deve essere dotata di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni incontrollati di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;*
- la pendenza dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) deve seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno per evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico;*
- privilegiando l'uso di materiali forme e tecnologie locali, i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;*

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 è necessario prevedere:

- per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili;*
- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, attraverso metodi di depurazione naturale quali il lagunaggio e fitodepurazione finalizzandole anche al sostentamento degli spazi verdi da realizzare opportunamente con specie arboree ed arbustive meno idroesigenti;*

2.5 La disciplina approntata dal legislatore nazionale, ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera s) della Costituzione, e cioè il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, statuisce l'obbligo di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica "... per tutti i piani e programmi ...della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli" (art. 5). Dalla coordinata lettura della summenzionata norma e della L.r. 14 dicembre 2012, n. 44, art. 3 (Ambito di applicazione), si evince chiaramente che il legislatore ha previsto l'assoggettamento dei piani urbanistici esecutivi alla verifica di sostenibilità ambientale in presenza di particolari presupposti di carattere oggettivo consistenti nell'attitudine del piano stesso ad incidere concretamente sui profili ambientali delle aree interessate.

In linea di principio, un piano esecutivo, sebbene di attuazione di uno strumento urbanistico generale, riguarda pur sempre la potestà di pianificazione territoriale la quale è, almeno potenzialmente, in grado di dispiegare i propri effetti sul bene ambiente e, pertanto, non può dirsi sottratto all'obbligo di essere sottoposto a procedura di compatibilità ambientale.

"La verifica di assoggettabilità e l'impostazione della VAS vengono svolte precedentemente all'adozione del piano o programma, laddove prevista, e comunque nelle fasi preliminari della procedura di formazione del piano o programma.": così l'art. 7 (Modalità di svolgimento), comma 3 della ridetta L.r. 44/2012.

È il caso di sottolineare che la relazione giuridica tra vincolo paesaggistico-ambientale e piano è, in senso diacronico e procedimentale, di presupposizione;¹¹ dal che discende che la valutazione del profilo paesaggistico-ambientale delle aree interessate costituisce un inderogabile presupposto logico e giuridico del Piano stesso: la Valutazione Ambientale Strategica va intesa come una procedimento, e non come un provvedimento, che deve essere integrato nel processo di pianificazione/programmazione al fine di fornire al progettista pianificatore i criteri per scegliere la strategia di pianificazione ambientalmente più sostenibile tra tutte le strategie ragionevoli e alternative, individuate sulla base della valutazione comparativa tra gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente e gli obiettivi di sviluppo del Piano stesso.

2.6 Le aree oggetto di pianificazione ricadono in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile "C" come individuato in applicazione dell'art. 2.01 delle NTA del vigente PUTT/p. Regione Puglia; le stesse aree sono, tuttavia, ricomprese in *"territori costruiti"* come perimetrati giusta delibera di C.C. n. 40 del 30.11.2004; si riporta il punto 5 dell'art. 1.03 del PUTT/p: *Le norme contenute nel Piano, di cui al titolo II "ambiti territoriali estesi" ed al titolo III "ambiti territoriali distinti", non trovano applicazione all'interno dei "territori costruiti" che vengono, anche in applicazione dell'art.1 della legge 431/1985, così definiti:... aree che, ancorché non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti, ne abbiamo di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n. 1444/1968).*

Le stesse aree in argomento sono assoggettate a vincolo legale in forza dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

È necessario che il progettista del Piano integri la documentazione prevista dall'art. 20 (Piano particolareggiato: elaborati) della L.r. n. 56/1980 con la Relazione paesaggistica ai sensi degli articoli 159, comma 1, e 146, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004, sopra citato. La relazione è richiesta ai fini

- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:

- la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc. Nello specifico è da escludersi l'utilizzo sui prospetti, o su parte di essi, di facciate continue riflettenti o facciate ventilate in metallo in quanto contribuiscono a rimettere verso gli altri edifici una notevole quantità di radiazione solare e ad innalzare le temperature superficiali all'esterno;
- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
- la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde;

nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n. 2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

¹¹ Non può disconoscersi che le considerazioni riportate valgano identicamente per il successivo paragrafo 2.6.

della verifica di compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato ed il Piano progettato e costituisce la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 155, comma 2-bis, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio¹² e per il procedimento previsto dall'art. 21, comma 4, della L.r. n.56/1980¹³. Le finalità, i criteri di redazione e i contenuti minimi di tale relazione sono mutuabili dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005.

Con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia: si aggiunge a carico del progettista del Piano l'onere di verificare il mancato contrasto della proposta pianificatoria con le norme del PPTR aventi carattere prescrittivo in virtù dell'art. 105 delle NTA del nuovo Piano e del comma 9 dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

2.7 Il territorio del comune di Giovinazzo è classificato a rischio sismico agli effetti della L. 3 febbraio 1974, n. 64: ai sensi dell'art. 13 della norma precitata (ora art. 89 del D.P.R. n. 380/2001), le lottizzazioni convenzionate, prima della delibera di approvazione, sono assoggettate a verifica di compatibilità delle previsioni proprie con le condizioni geo-morfologiche del territorio a cura del competente Ufficio tecnico dell'Amministrazione provinciale, sulla scorta di una Relazione geologica, redatta e sottoscritta da tecnico professionista abilitato, integrata dalla verifica alla scala adeguata delle effettive situazioni di dissesto e di rischio idrogeologico di cui alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 65 dell'16/12/2010¹⁴.

2. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Si riportano di seguito, per l'elaborazione del Piano, le prescrizioni alle quali il progettista dovrà attenersi, sull'astratto presupposto che siano verificate le indicazioni riportate nei precedenti paragrafi.

3.1 Gli elaborati grafici di progetto e le relazioni specialistiche devono essere redatti e sottoscritti da professionisti iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali, con riferimento alla specificità delle prestazioni commesse; il gruppo di progettazione del Piano deve essere individuabile con certezza ai fini dell'assunzione della relative responsabilità che discendono dalla paternità del progetto.

3.2 La normativa sulla trasparenza della pubblica amministrazione richiede che ogni Ente pubblici tutti i documenti di competenza che riguardano la gestione del territorio e dell'ambiente. In particolare, per i Comuni, è stato introdotto anche l'obbligo di pubblicare tutti i documenti che fanno parte dei procedimenti di approvazione e modifica degli strumenti urbanistici generali ed attuativi¹⁵.

¹² Recita il D.Lgs. n. 42/2004, art. 155, comma 2-bis: "Tutti gli atti di pianificazione urbanistica o territoriale si conformano ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei vari contesti."

¹³ Recita l'art. 21 (Piano particolareggiato: formazione ed approvazione.), comma 4:

"Qualora nel Piano ricadono immobili con vincoli idrogeologici, boschivi, artistici, paesistici e di ogni altro tipo apposti da leggi e strumenti di Pianificazione statali e regionali, il Comune invia il Piano, entro 15 giorni dalla sua adozione, agli Enti ed Uffici competenti per il rilascio del parere se prescritto dalle predette leggi e strumenti."

¹⁴ Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 01.10.2010 (Valutazione della pericolosità geomorfologia del litorale. Proposta di perimetrazione: approvazione), questo Comune ha approvato lo studio e rilievo propedeutici alla valutazione della pericolosità geomorfologica su tratti costieri, rimettendo la documentazione all'Autorità di Bacino della Puglia per l'approvazione della proposta variante al Piano di bacino, stralcio assetto idrogeologico. Quindi, con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 65 dell'16/12/2010 (con vigenza dal 27.12.2010 data di pubblicazione delle predette delibera sul sito istituzionale della ridetta autorità) è stata approvata la nuova perimetrazione e la definizione dei relativi livelli di pericolosità che riguardano il territorio di Giovinazzo.

¹⁵ Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 39 (Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio):

"1. Le pubbliche amministrazioni pubblicano: a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti; b) per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici."

Dunque, l'intera documentazione cartacea, nella versione definitiva per l'approvazione del Piano, dovrà essere corredata da supporto contenente in formato digitale tutti gli elaborati presentati (il formato digitale richiesto risulta funzionale ai fini della creazione e gestione di archivi informatizzati)¹⁶.

3.3 Negli elaborati scritto-grafici occorre introdurre un principio di omogeneità nell'identificazione delle aree oggetto di pianificazione: il *comparto di minimo intervento* coincide con la maglia C2.1, identificata nella tav. 10 di PRGC (art. 65 delle NTE di PRGC); il comparto comprende le semiaree della viabilità di PRGC che definisce il comparto stesso (art. 56 delle NTE); il Piano proposto individua quattro unità operative minime (art. 10 delle NTE), che occorre individuare univocamente con la locuzione *sub-comparto*, da A a D, o altra che il progettista vorrà utilizzare (in taluni casi il progettista ha indicato gli ambiti di intervento con numeri, in altri con lettere; in taluni casi sarebbero due, in altri elaborati tre, in altri ancora quattro).

Occorre chiarire la funzione operativa di detti sub-comparti; occorre altresì chiarire se la suddivisione della superficie del Piano in quattro unità operative minime coincida con quella in lotti edificabili per i quali potrà essere rilasciato il singolo permesso di costruire: in tal caso la

2. La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata.

3. La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.

4. Restano ferme le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale.”

¹⁶ Tutti gli elaborati dovranno essere redatti secondo le specifiche tecniche-informatiche indicate di seguito:

- le planimetrie dovranno essere georeferenziate in coordinate Gauss-Boaga, secondo gli standard richiesti dalla Regione Puglia;
- i formati in cui dovranno essere salvati e consegnati gli elaborati sono:
 - a. formato *shape* nel caso l'elaborato sia realizzato con tecnologia GIS o contenga dei dati associati;
 - b. formato *.dwg* per Autocad 2000 o formato *.dxf*, per ciò che concerne le aree e le opere di urbanizzazione ed eventualmente gli altri elaborati in formato *.dwf*. Ogni file dovrà essere corredata dal relativo file di assegnazione penne *.ctb* per Autocad 2000 e ove possibile il file *.plt* dovranno inoltre essere allegati tutti i file raster di riferimento o di collegamento e tutte le indicazioni necessarie a una corretta stampa dell'elaborato direttamente dal supporto;
 - c. i disegni raster, le fotografie, ecc. dovranno essere salvati in uno dei seguenti formati: *.tiff*, *.gif*, *.jpg*.
 - d. i documenti di testo dovranno essere salvati in formato Microsoft Office per Windows con estensione *.doc* o *.rtf* oppure in formato Open Document con estensione *.odt* oppure in formato *.pdf*;
 - e. le tabelle dovranno essere salvate in formato Microsoft Office per Windows con estensione *.xls* oppure in formato Open Document con estensione *.ods*;
- la rappresentazione dovrà essere in scala opportuna per gli elaborati grafici cartacei, mentre la restituzione in supporto informatico dovrà essere realizzata secondo le dimensioni reali;
- l'elaborato presentato dovrà essere costruito attraverso la codifica in layer e la definizione degli stessi dovrà essere esplicita e definita; si richiede altresì un documento che esponga i layer, la legenda ed ogni altra eventuale definizione utilizzata;
- all'interno del supporto dovrà esserci il file con nome "Elenco elaborati" contenente l'elenco di ogni elaborato fornito; per i disegni ad ogni numero di tavola dovrà seguire la descrizione progetto/tavola;
- il file "Elenco elaborati" dovrà avere la forma di una tabella.

Inoltre, ai fini dell'aggiornamento sistematico del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) e delle relative banche dati disponibili e consultabili all'interno dell'Ente, la documentazione di progetto dovrà essere corredata dai seguenti documenti informatici:

- a. scheda sintetica contenente i dati fondamentali del piano attuativo che dovrà essere consegnata al Comune, in formato *excel*;
- b. file in formato *.dwg* o *.dxf*, contenente la rappresentazione grafica delle aree di urbanizzazione, ovvero la rappresentazione grafica delle informazioni presenti nel file *excel* di cui al punto a); in particolare, tale rappresentazione dovrà essere dettagliata, e dovrà individuare in maniera distinta le aree/superfici oggetto di cessione al Comune, distinguendo altresì le aree destinate a viabilità, parcheggio, verde, ecc.;

file in formato *.dwg* o *.dxf* contenente le informazioni catastali dell'area oggetto di intervento urbanistico (estratto di mappa), avendo cura di distinguere dettagliatamente le aree oggetto di trasferimento al comune, destinate a viabilità, parcheggio, verde eventuali servitù, opere speciali ecc. con puntuali indicazioni dei relativi dati catastali: il foglio, i mappali e le superfici derivanti dal frazionamento approvando.

perimetrazione dovrà essere effettuata al netto della superficie delle aree adibite o da adibire a strada, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

Comunque, il progettista del Piano dovrà assumere la necessità di individuare il lotto in ditta Comune di Giovinazzo, come autonomamente edificabile.

3.4 Assumendo come procedibile la proposta di Piano, sì come da articolazione riportata al precedente paragrafo 3.3, lo schema di convenzione deve contenere il relativo modello gestionale-organizzativo, indispensabile per misurare il successo dell'iniziativa pianificatoria ipotizzata; deve, quindi, specificare le modalità attraverso le quali il lottizzante del sub-comparto A concorrerà agli oneri che gravano sui lottizzanti del sub-comparto C, giacché tutti ugualmente concorrenti alla ripartizione dei relativi oneri¹⁷, per essere le due distinte unità operative minime ricomprese in un unico comparto, sì come definito all'art. 65 delle NTE del vigente PRG.

Lo schema di convenzione presentato, già inadeguato con riferimento alle argomentazioni sopra riportate, con evidenza mutuato dal sito www.bosettigatti.com andrebbe adeguato alla proposta di Piano in argomento.

Non può assumersi come ammissibile la proposta sperequata di attribuire ai due distinti sub-comparti A e C i relativi costi insediativi, sulla scorta del piano finanziario¹⁸ e diversamente dalla tabella di ripartizione degli oneri; né può rinviarsi in sede di convenzione esecutiva¹⁹ la completa e chiara ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, dovendo procedersi all'adozione ed all'approvazione del Piano con la disciplina fissata dall'art. 15 della L.r. 12 febbraio 1979, n. 6.

3.5 La ripartizione percentuale degli utili e degli oneri fra i proprietari delle aree ricomprese nella maglia C2.1 deve essere rideterminata utilizzando, in D.G.R. 13 novembre 1989 n.6320, le quattro tabelle allegate al paragrafo A (La formazione degli strumenti urbanistici generali), sub 3 (Le norme tecniche di esecuzione), precisazioni all'art. 3.5 (Comparto e fasi di attuazione del PRG).

3.6 E' utile adeguare l'elab. B, *Norme tecniche di attuazione*, alle indicazioni contenute in D.G.R. 13 novembre 1989 n. 6320, paragrafo B (La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi), sub 3 (Le norme di attuazione)

In particolare, si ritiene opportuno integrare le norme di esecuzione introducendovi l'obbligo di costituzione del consorzio urbanistico e di attivazione delle procedure di cui al combinato disposto dell'art. 27, comma 5, della L. 166/2002 e dell'art. 16, comma 1, della L.r. n. 20/2001, sì come chiosato dall'art. 37 della L.r. n. 22/2006²⁰. Quanto sopra si impone nell'interesse pubblico

¹⁷ Si dissente dalla possibilità di procedere per ciascun sub-comparto ad autonomi convenzionamento ed esecuzione; si vedano l'art. 3 e l'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione del Piano, elab. B.

¹⁸ Si veda elab. C: sub-comparto A: ab. 72 insediabili, costo/ab per UP = €5.267,00, per US =2.391,00; sub-comparto C: ab. 264 insediabili, costo/ab per UP = €1.806,00, per US =1.882,00.

¹⁹ Si veda elab. E, nota 4 cit.

²⁰ Il legislatore regionale ha dettato una disciplina specifica in materia di comparti e consorzi urbanistici. L'art. 15 della legge regionale n. 6 del 12 febbraio 1979, dopo aver definito il comparto "un'unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia" (comma primo) ed individuato nella "ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi alla (sua) attuazione ... tra i proprietari e/o gli aventi titolo" la finalità precipua del comparto, detta una serie di norme procedurali sui tempi e le modalità di attuazione del piano-comparto.

In questo caso, "il Sindaco, entro 30 gg. dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendano, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione" (comma settimo), dopodiché "decorso il termine su indicato, il Comune procede alla esecuzione d'ufficio del comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto" (comma ottavo) e le "aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma sesto della presente legge (per la realizzazione cioè delle opere di urbanizzazione, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica o produttiva, per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, per l'uso da parte dei proprietari dei suoli espropriati o da espropriare previa permuta delle aree) ovvero a norma dell'art. 15 comma terzo della legge n. 10 del 28.01.1977" (comma nono).

Si consideri che né la legge regionale urbanistica n. 56/1980 né tanto meno, la più recente legge regionale n.20/2001 hanno introdotto, modifiche alla specifica disciplina contenuta nel richiamato art. 15 della l.r. n. 6/1979.

Ulteriore richiamo ai consorzi urbanistici è contenuto nella legge n. 166 del 18.08.2002 (c.d. collegato alla finanziaria 2002): lì, all'art. 27, comma 5, il legislatore nazionale, in linea con quanto già stabilito all'art. 23 della legge. 1150/1942 ed

all'ordinato sviluppo urbano, in considerazione della complessa articolazione proprietaria della maglia C2.1.

3.7 Nella proposta di Piano, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dello stesso Piano è assicurato mediante cessione di aree reperite *ex art. 3 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi)* del Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444; nonché attraverso il preteso reperimento di spazi ai sensi dell'art. 5 (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) del citato D. M. n. 1444/1968.

In questo ultimo caso, la previsione di costituzione di condominio tra proprietari lottizzanti e Comune, per far fronte al necessario reperimento di spazi a standard ai sensi dell'art. 5 citato, risulta incoerente con la norma generale di riferimento in materia di opere di urbanizzazione; così l'art. 28, comma 5, della Legge n. 1150/1942: "*l'autorizzazione comunale [a lottizzare] è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,...* *nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria ...*"; così, ugualmente, l'art. 35, alinea 4 sub 1, della Legge regionale 12 febbraio 1979 n.6 e l'art. 28, alinea 1 sub 1 della Legge regionale 31 maggio 1980 n. 56.

La D.G.R. 13 novembre 1989 n. 6320, destituisce di fondamento giuridico la locuzione "*spazio di uso pubblico*", utilizzata dal progettista del Piano per identificare gli spazi a standard reperiti *ex art. 5: "le attrezzature a standard nei PL relativi a maglie della zona C devono tutte collocarsi nel regime pubblico di cui all' art. 28, comma 1, L.R. n. 56/80"*²¹.

Si riscontra, altresì, una anomala destinazione di aree a standard per la parte *ex art. 5* del D.I. n. 1444/1968 a spazi condominiali²² (tav. 11) ed una promiscua individuazione di aree con vincolo di destinazione a parcheggio privato ed aree pubbliche destinate a parcheggio.

3.8 Nella proposta di Piano, il dimensionamento delle aree destinate a viabilità, di nuova costruzione o superstita, ricomprese nel comparto di intervento, non può derogare dalle larghezze minime (sezione pari a m 10,50) prescritte all'art. 29 delle NTE di PRGC.

Così, occorre individuare i lotti edificatori e per essa identificazione si rinvia alle considerazioni nel precedente paragrafo 3.3.

Identicamente non può prescindere dalla verifica delle distanze previste all'art. 58 delle NTE, Dc, Df e Ds, previa normazione nelle NTA del Piano.

3.8 Ai sensi dell'art. 20 della L.r. n. 56/1980 la proposta di Piano è integrata dalla *Relazione finanziaria*, elab. C, con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati. È, altresì integrata dagli elaborati progettuali schematici riferiti alle opere di urbanizzazione previste, *Sistemazioni esterne*, elab. 10 e *Impianti tecnologici*, elab. 11.

al fine di rendere più agevole il complesso procedimento di esecuzione del comparto, ha consentito la possibilità che le aree espropriate dal Comune rientrino nella piena e diretta disponibilità del consorzio o dei consorziati, con conseguente estromissione del Comune da ogni tipo d'iniziativa urbanistica o edilizia.

Sul predetto provvedimento è intervenuto il legislatore regionale, art. 16, comma 1 della L.R. 20/2001, sì come chiosato dall'art. 37 della L.R. 22/2006.

Si è discusso, in dottrina, sulla portata applicativa dell'art. 27, comma quinto. Non è mancato, infatti, chi ha ritenuto che il comma in questione, in quanto inserito in una norma intitolata "*programmi di riabilitazione urbana*", fosse riferibile soltanto ai predetti strumenti urbanistici con esclusione quindi di qualunque altro piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata. Vi è, però, che lo stesso Ministero per le Infrastrutture, con nota prot. n. 3955 del 6 dicembre 2002 a firma del Capo del Dipartimento per il coordinamento dello sviluppo del territorio, resa su quesito dell'Ance, è intervenuto in detta materia affermando la portata generale della procedura prevista dall'art. 27, comma 5, per tutti gli strumenti urbanistici attuativi e, per altro verso, confermando l'efficacia "*prevalente*" della normativa nazionale sulle eventuali "*differenti normative regionali previgenti*".

²¹ Si veda, in D.G.R. n. 6320/1989, il paragrafo B (La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi), *sub 3* (Le norme di attuazione), precisazioni agli artt. 12 e 13.

²² Si vedano le tavv. 7 e 11. Si veda anche la precedente nota 6.

Non sfugga la circostanza che le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo della quota di contributo relativa ad oneri di urbanizzazione, su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, sono assimilate alle opere pubbliche.

Per quelle di importo inferiore alla soglia comunitaria (€5.000.000,00) l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 prevede la realizzazione diretta a carico del titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio. Per la loro realizzazione non si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti relativamente alle procedure di affidamento; ad esse, in quanto opere realizzate a scomputo degli oneri ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, si applicano di contro le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei contratti e dal Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

L'attività di verifica da parte degli Uffici comunali deve essere, perciò, condotta con riferimento alle finalità statuite dall'art. 45 del D.P.R. n. 207/2010.

Ne deriva che il progettista del Piano dovrà produrre progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con elaborati conformi all'art. 24 del citato D.P.R. n. 207/2010; identicamente, la *Relazione finanziaria* deve rigorosamente assumere i contenuti della documentazione computistica allegata al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi.

3.9 Nella disciplina per gli strumenti urbanistici esecutivi vanno obbligatoriamente specificate le destinazioni non residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali) di cui all'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 1444/1968 nella misura di 20 mc per ogni 100 mc di edilizia residenziale.²³

Per la parte residenziale delle previsioni insediative di Piano, l'art. 6 delle NTE di PRGC fissa “il volume lordo abitabile in mc 100/ab, di cui mc 80 per destinazioni residenziali e mc 20 per destinazioni non residenziali”; né, pare che la qualificazione della zona C1 come zona “mista” possa far regredire il suddetto obbligo a mera facoltà dei proponenti il Piano.

Tutto ciò premesso, si invitano i proponenti il Piano a provvedere alle correzioni come sopra riportate, subordinatamente alla prodromica verifica sulle integrazioni richieste. Perdurando oltre il trentesimo giorno dal ricevimento della presente gli elementi di improcedibilità, come sopra, l'ipotesi di progetto sarà rimessa alla Giunta Comunale con parere favorevole alla reiezione della stessa.

Si da atto che la presente relazione istruttoria è resa anche in sostituzione del parere obbligatorio della Commissione edilizia comunale, in assenza dello stesso organo collegiale, soppresso ai sensi del combinato disposto dell'art. 41, comma 1, della legge 449/1997 e dell'art. 96 del D.Lgs. 267/2000.

Essa, ex art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 è oggetto di pubblicazione alla pagina *web* del Comune.

GIOVINAZZO, 21 OTTOBRE 2013

IL DIRIGENTE DEL SETTORE **VINCENZO TURTURRO**

²³ Si veda, in D.G.R. n. 6320/1989, il paragrafo A (La formazione degli strumenti urbanistici generali), *sub* 3 (Le norme tecniche di esecuzione del piano regolatore generale), precisazioni all'art. 2.37.