

Il redattore del vigente PRG, Arch. Decio De Mauro con nota acquisita in data 26.01.2006 - prot. n. 763/06 ha fornito, in risposta a specifici quesiti posti da questo Ufficio, alcune precisazioni in ordine all'interpretazione di alcuni contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG stesso.

Come è noto, l'attuazione dei Piani e più in generale delle norme urbanistiche può rivelarsi un'operazione assai complessa da svolgere - sia da parte degli organi della Pubblica Amministrazione, sia da parte degli operatori tecnici del settore - sotto il profilo della gestione delle diverse fattispecie che possono integrarsi nei casi concreti.

Le precisazioni fornite dall'Arch. De Mauro, che vengono portate a conoscenza di tutti i cittadini e che saranno comunicate a tutti i tecnici operanti in San Michele Salentino, costituiscono, pertanto, un autorevole contributo interpretativo al fine di una applicazione più puntuale della normativa tecnica coerentemente alla "cultura" del PRG.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Assetto ed uso del territorio

(Dott. Arch. Antonio Bellanova)

OGGETTO: P.R.G. - Interpretazione normativa tecnica

Si riscontrano le note prot. n° 7417 del 29 sett. 2005 e prot. n° 9082 del 22 nov. 2005 per precisare quanto segue:

1 - Zone E – accorpamento di terreni

L'accorpamento di terreni non confinanti, al fine di raggiungere la dimensione minima del lotto e/o la volumetria massima edificabile, è ammesso dall'art. 63, comma 4 delle N.T.A., in cui si precisa che sono accorpabili i terreni compresi soltanto nelle zone agricole di tipo E1 – E2 – E3 – E4 – E6 – E8 – E9.

L'accorpamento è consentito soltanto per interventi da realizzare mediante permesso di costruire a titolo gratuito (art. 63 comma 5).

In ogni caso la dimensione del fondo su cui si effettua l'intervento non può essere inferiore a mq. 4.000 (art. 64 comma 5).

Ciò premesso e ribadito che, in caso di accorpamento di terreni non confinanti, l'intervento deve realizzarsi sul fondo che ha il più elevato indice di fabbricabilità fondiaria, è utile evidenziare, con la seguente tabella, quali sono i parametri edilizi di riferimento per ciascuna delle zone di tipo E.

TIPO DI ZONA	INTERVENTI A TITOLO GRATUITO				INTERVENTI A TITOLO ONEROSO		
	PER LA PRODUZIONE		PER LA RESIDENZA		PER LA PRODUZIONE	PER LA RESIDENZA	
	LOTTO MINIMO MQ.	VOLUME MASSIMO	LOTTO MINIMO MQ.	VOLUME MASSIMO		LOTTO MINIMO MQ.	VOLUME MASSIMO MC.
ZONA E1	10.000	0,03 MC/MQ	10.000	350 MC.	GLI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E ALLA PRODUZIONE E TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI SONO TUTTI A TITOLO GRATUITO	8.000	350
ZONA E2	20.000	600 MC.	8.000	350 MC.		8.000	350
ZONA E3	8.000	0,03 MC/MQ	8.000	350 MC.		8.000	350
ZONA E4	16.000	0,03 MC/MQ	16.000	0,03 MC/MQ		16.000	500
ZONA E5	NON SONO CONSENTITI INTERVENTI – LE AREE NON SONO ACCORPABILI						
ZONA E6	INTERVENTI EDILIZI LIMITATI ART. 69BIS CONSENTITO ACCORPAMENTO AD ALTRE AREE CON IF= 0,03 MC/MQ						
ZONA E7	NON SONO CONSENTITI INTERVENTI – LE AREE NON SONO ACCORPABILI						
ZONA E8	INTERVENTI EDILIZI LIMITATI ART. 69QUATER CONSENTITO ACCORPAMENTO AD ALTRE AREE CON IF= 0,03 MC/MQ						
ZONA E9	INTERVENTI EDILIZI LIMITATI ART. 69SEXIES CONSENTITO ACCORPAMENTO AD ALTRE AREE CON IF= 0,03 MC/MQ						

Il volume complessivo edificabile è dato dalla somma dei volumi esprimibili dai terreni che concorrono all'accorpamento, utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria, esplicitamente indicato dalle norme o il volume massimo edificabile.

Le Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone E6 (art. 69_{bis}), E8 (art. 69_{quater}), E9 (art. 69_{sexies}), non indicano l'indice di fabbricabilità fondiario. Data l'evidente lacunosità della norma, è ovviamente corretto assumere (ai fini del computo della cubatura esprimibile dalle aree comprese nelle suddette zone E6 - E8 - E9, in caso di accorpamento ad altre aree agricole), il parametro di 0,03 mc/mq come indice di fabbricabilità fondiaria. Si precisa che, nella fattispecie, non è assolutamente necessario integrare gli articoli 69_{bis}, 69_{quater} e 69_{sexies}, in quanto il riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria, pari a 0,03 mc/mq, è logica conseguenza della possibilità, esplicitamente già consentita, di accorpate le aree comprese nelle zone E6 - E8 - E9 ad altre aree agricole.

E' infine utile sottolineare che nel computo del volume complessivo edificabile devono essere compresi tutti i volumi esistenti, compresi i volumi realizzati in applicazione dell'art. 71 delle N.T.A. (ampliamento del 20%).

2 - Zone FAS – realizzazione e gestione

L'articolo 78 delle N.T.A. che prevede la realizzazione e gestione, mediante concessione convenzionata, anche da parte di cooperative, enti e soggetti privati, è applicabile anche nel caso di interventi in ampliamento di edifici destinati ad attrezzature sportive già oggetto di sanatoria edilizia, purché nei limiti e parametri indicati esplicitamente nella norma.

Se nel comparto destinato a FAS (verde sportivo) sono presenti edifici, anch'essi oggetto di sanatoria, con destinazioni d'uso diverse, i volumi già edificati e le relative superfici di pertinenza, sono esclusi dal calcolo delle nuove superfici da occupare e dei nuovi volumi da costruire.

3 - Realizzazione di piscina privata in Zona E6.

La realizzazione di una piscina a servizio di una abitazione esistente non compare esplicitamente tra gli interventi vietati e/o consentiti dagli articoli delle N.T.A. (69 - 69_{bis} - 69_{ter} - 69_{quater} - 69_{quinquies} - 69_{sexies}) così come modificati e introdotti in sede di Variante al P.R.G. per adeguamento al P.U.T.T. Regione Puglia, adottata con deliberazione di C.C. n° 7 del 17.03.2005.

E' qui utile analizzare comparativamente e complessivamente gli articoli citati per chiarire, in via generale, quali sono gli interventi ammissibili e/o vietati nelle aree assoggettate alla normativa oggetto di esame.

Preliminarmente si può affermare che le '*attrezzature sportive*' sono considerate opere che concorrono alla '*formazione di aree a verde attrezzato*' e pertanto rientrano tra gli interventi consentiti dall'art. 69_{bis} (Zone E6 – Aree annesse di tutela idrogeologica), dall'art. 69_{quater} (Zone E8 – Aree annesse di tutela vegetazionale) e dall'art. 69_{sexies} (Zone E9 – Aree annesse di tutela archeologica e architettonica). Si tratta allora di precisare, da un lato, la tipologia delle attrezzature sportive realizzabili e dall'altro, le norme da rispettare, trattandosi comunque di aree assoggettate a '*tutela*'. Indicativamente sono attrezzature sportive realizzabili: le piste ciclabili e pedonali; le piazzole per il gioco dei bambini; i percorsi '*natura*'; i campi per il gioco del tennis, della palla a volo, del basket, delle bocce, del calcetto; le piste per l'atletica leggera, le piscine scoperte con superficie d'acqua non superiore a mq. 150,00.

L'esecuzione dell'intervento deve essere rispettoso dell'ambiente e del paesaggio e pertanto: devono essere mantenute le alberature esistenti; non può essere modificato il profilo naturale del terreno; ed, infine, non sono ammesse opere che rendano impermeabile il suolo interessato dall'intervento.

Le predette opere con le cautele imposte e innanzi richiamate, possono essere realizzate, anche per uso privato, soltanto nelle zone di tipo E6 - E8 - E9. Gli stessi interventi sono di conseguenza vietati nelle zone di tipo E5 - E7 - A3, le cui aree sono assoggettate a misure di

tutela più rigorose per essere, rispettivamente, aree di pertinenza delle componenti idrogeologiche (art. 69), vegetazionali (art. 69^{bis}) e dei beni archeologici e architettonici (art. 69^{quinquies}).

Gli interventi consentiti sono sottoposti alla procedura della dichiarazione di inizio attività.

4 - **Zone A – Individuazione di edifici di primaria, secondaria e non rilevante importanza.**

Interventi in sopraelevazione.

- Nelle zone di tipo A (A1 – A2) sono consentiti gli interventi in sopraelevazione su tutti gli immobili a prescindere dalla loro classificazione e sono regolamentati, con norme generali dagli articoli 40 – 41 – 42 e 43 delle N.T.A..
- Il P.R.G. nelle tavole 35 e 53 individua e classifica gli immobili delle zone A e alcuni delle limitrofe zone B in:
 - Immobili di primaria importanza (art. 41 comma 2);
 - Immobili di secondaria importanza (art. 41 comma 3);
 - Immobili di non rilevante importanza, non segnalati nelle due precedenti classificazioni (art. 40 comma 8).

Per tutti gli immobili i parametri edilizi di riferimento sono quelli indicati all'art. 44 per le zone B1, tra cui qui è utile richiamare l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 5,00$ mc/mq.

- Per gli interventi sugli immobili di primaria e secondaria importanza sono da osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 41 comma 4.
- Il titolo abilitativo (permesso di costruire) è rilasciato dal Dirigente di settore senza bisogno di alcun parere preventivo da parte della competente Soprintendenza Regionale, con la sola eccezione degli immobili vincolati ex lege n° 1089 del 1939, ora 'Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n° 137, per i quali è prescritta l'acquisizione del preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.
- il P.R.G., inoltre, al fine di raggiungere uno dei suoi obiettivi fondamentali (soddisfare la domanda di sopraelevazione) ha indicato nell'art. 49 delle N.T.A. norme particolari e sostanzialmente alternative a quelle precedentemente indicate (art. 40 comma 8 – art. 41 commi 2 e 3), consentendo testualmente: *'Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come A1 – A2 – B1 e B2 sono ammesse le sopraelevazioni del piano terreno con realizzazione del solo primo piano, qualunque sia il volume costruito al piano terreno.'*

Detta norma è applicabile anche agli immobili di primaria e secondaria importanza, in coerenza con quanto specificato a pag. 66 della relazione parte seconda (Tav. 2 del P.R.G.) in cui è testualmente scritto: *'Operazione preliminare ad ogni ulteriore previsione di espansione urbana; a base della 'cultura di questo Piano, c'è l'obiettivo del risanamento, del recupero del patrimonio edilizio esistente, del riequilibrio delle aree*

periferiche. E' presente un'altra esigenza, peraltro estrinsecata in una diffusa domanda che trova giustificazione in una radicata tradizione culturale della popolazione: trattasi della richiesta della sopraelevazione. Ritengo che il P.R.G. debba soddisfare questa aspettativa, dettando norme adeguate allo stato effettivo dei luoghi, nel consentire un particolare uso del suolo, che corrisponde anche ad esigenze di economicità, sia da parte dell'utente, sia da parte della collettività.'

In conclusione, si può con certezza affermare che, in tutti i casi nei quali non è possibile e/o utile applicare le norme generali di cui agli articoli 40 e 41 delle N.T.A. per la particolare situazione dei luoghi, si possa e si debba utilizzare, in alternativa, la opportunità offerta dal richiamato art. 49 comma 1, a prescindere dalla classificazione degli immobili, purché la sopraelevazione sia limitata al solo piano primo.

Infine è utile precisare che per '*data di entrata in vigore del P.R.G.*', deve intendersi la data della sua adozione. (vedi: art. 40 comma 8 – art. 41 comma 2)

5 - Destinazioni d'uso artigianali nelle zone B1, B2 e B3.

La materia è regolamentata dal comma 5 dell'art. 44 (zona B1), dal comma 4 dell'art. 45 (zona B2), e dal comma 4 dell'art. 46 (zona B3), che vietano esplicitamente le '*attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza*'.

Poiché sono consentite le attività artigianali compatibili con la residenza (artigianato di servizio) e le altre attività non nocive, non rumorose e non inquinanti, trattasi di accertare i livelli di nocività, di rumorosità e di inquinamento da non superare per poter dichiarare una attività artigianale compatibile con la residenza. Pertanto il progetto sarà accompagnato da parere igienico-sanitario rilasciato dall'ufficio territorialmente competente, oppure dalla relazione asseverante redatta da tecnico competente, ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. n° 3 del 12 febbraio 2002.

Tanto si doveva a riscontro delle Vostre note prot. n° 7417 del 29 sett. 2005 e prot. n° 9082 del 22 nov. 2005.

Con i più distinti saluti,

*(dr. arch. Decio DE MAURO)
PROGETTISTA DEL P.R.G.*