



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

DELIBERAZIONE COPIA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.ro 48 Reg. Gen.	OGGETTO: Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 16 del 07/04/2014, "Modifiche ed integrazioni alla L.R. 15/11/2007, n. " (recupero di sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati ed interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate).
Data 29/9/2015	

L'anno DUEMILAQUINDICI, il giorno VENTINOVE del mese di ~~SETTEMBRE~~ alle ore 08:00 nella solita sala delle adunanze Consiliari del Comune suddetto, presso la Sala Consiliare on. G. Semeraro nella Residenza Municipale, alla prima Convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Sig.ri Consiglieri a norma di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della trattazione del presente argomento all'o.d.g. risultano:

GUGLIOTTI Giovanni - SINDACO	PRESENTE	ROCHIRA Walter	PRESENTE
CASSANO Annibale	PRESENTE	RUBINO Leonardo.	ASSENTE
D'AMBROSIO Michele	PRESENTE	SCARATI Cosimo	PRESENTE
DE BELLIS Agostino	ASSENTE	TRIA Tommaso	PRESENTE
DESCRIVO Marisa	PRESENTE	TROVISI Carmela	ASSENTE
IGNAZZI Stefano	ASSENTE	TUCCI Simonetta G.	PRESENTE
LORETO Rocco Vito	ASSENTE		
LOSPINUSO Carmelo	PRESENTE		
NARDULLI Carlo	PRESENTE		
PERRONE Vito	PRESENTE		
ROCHIRA Giuseppe Fiore	PRESENTE		

ASSEGNATI 17
IN CARICA 17

PRESENTI 12
ASSENTI 6

Rilevato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. NARDULLI Carlo, nella sua qualità di PRESIDENTE e dichiara aperta la seduta premettendo che sulla proposta sono stati resi i pareri ex art. 49 del D.Lgs 267/2000.

Assiste e partecipa il Sig. CAVALIERI dr Luigi in qualità di SEGRETARIO GEN.
La seduta è pubblica.

Si dà atto che prima della discussione su punto si allontanano i cons. Rochira G. e D'Ambrosio. Presenti 10 consiglieri e assenti 6 consiglieri.

IL RESPONSABILE DELLA IV^ AREA

PREMESSO CHE in data 7 aprile 2014 è stata approvata la Legge Regionale n. 16 denominata "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)".

Con l'art. 2 della suddetta Legge Regionale veniva aggiunto l'articolo 8 bis alla L.R. n. 33/2007, che consente, al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati all'8 aprile 2014 (data di entrata in vigore della richiamata legge) nelle zone miste di PRG, ovvero in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale.

Tali mutamenti sono consentiti all'interno delle aree all'uopo perimetrate con deliberazione di Consiglio Comunale e previo reperimento (ovvero monetizzazione) degli standard urbanistici e rispetto delle norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

VISTO CHE con la circolare n. A00_079 del 28.01.2015 avente per oggetto "Art. 8-bis della L.R. n. 33/2007 "Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso". Chiarimenti applicativi", la Regione Puglia ha chiarito i termini di applicabilità della norma per le zone di piano a destinazione mista, e nello specifico ha chiarito che:

- l'inserimento della norma nell'ambito di una legge regionale avente ad oggetto il recupero di sottotetti, porticati, seminterrati e interrati potrebbe far ritenere che anche l'art. 8-bis trovi applicazione limitatamente a tali tipologie di vani. Tuttavia, la formulazione di carattere generale "immobili" utilizzata dal legislatore del 2014, priva di riferimento alcuno alle tipologie edilizie richiamate negli altri articoli della legge, induce a ritenere che l'ambito applicativo dell'art. 8-bis non trovi limitazioni riferibili a specifiche tipologie di vani o di edifici;
- in ordine all'individuazione delle zone territoriali omogenee nelle quali la disposizione in oggetto può trovare applicazione. Occorre, a tal fine, riportarsi a quanto previsto dall'art. 51, comma 1, lett. c), della L.R. n. 56/1980. Detta disposizione ha ad oggetto la localizzazione degli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali ad opera dei piani urbanistici comunali, al fine di perseguire un'opportuna integrazione di differenti funzioni all'interno di un medesimo ambito urbano. Da quanto sopra si desume che il legislatore non ha qui inteso riferirsi necessariamente ad una determinata zona omogenea, ma piuttosto a zone inclusive di due o più tipologie di insediamenti, ad esclusione delle zone agricole; inoltre non è sufficiente a qualificare come "mista" una zona a vocazione residenziale (A, B o C) sulla sola base della presenza, al suo interno, della destinazione non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968; se si accedesse a tale lettura, infatti, qualsiasi zona residenziale potrebbe configurarsi come "mista" sulla scorta della presenza, al suo interno, di destinazioni non residenziali che sono poste per legge a servizio della residenza. Occorre verificare se lo strumento urbanistico generale preveda espressamente la presenza di aree caratterizzate dalla compresenza di due o più destinazioni funzionalmente integrate e disciplinari tali aree con specifiche norme tecniche di attuazione aventi ad oggetto gli indici e parametri fissati per ognuna delle destinazioni ammesse e le modalità di intervento (eventuali strumenti attuativi o unità minime di intervento, ecc.).

I Comuni, al fine di dare attuazione alle previsioni dell'art. 8-bis e consentire i mutamenti di destinazione ivi previsti, devono preliminarmente individuare, con deliberazione di Consiglio Comunale, le aree del territorio comunale caratterizzate dai requisiti sopra indicati, secondo le prescrizioni analiticamente indicate dal comma 2 del medesimo art. 8-bis.

CONSIDERATO CHE il Programma di Fabbricazione del Comune di Castellaneta articola le destinazioni del territorio comunale in

- a) zone di edilizia residenziale, articolate in:
 - a1 - di carattere storico o di particolare pregio ambientale
 - a2 - residenziali esistenti
 - a3 - di completamento e di ristrutturazione
 - a4 - di espansione.
- b) Zone produttive, articolate in:
 - b1.1 - vincolata per attività primarie di tipo A
 - b1.2 - per attività primarie di tipo A oppure b
 - b2 - per attività secondarie
 - b3 - per attività terziarie
- c) Zone di uso pubblico, articolate:
 - c1 - aree destinate alla viabilità ed ai rispetti stradali
 - c2 - aree cimiteriali
 - c3 - aree a verde pubblico

Dalla lettura delle NTA si evince che le zone da considerarsi miste ai sensi dell'art. 51 comma 1 lettera "c" punto "5" della L.R. 31.05.1980 n. 56, sono :

- b2 - per attività secondarie
- b3 - per attività terziarie

le quali conservano i criteri di compatibilità ambientale ed urbanistica essendo completamente integrate nel territorio urbano tenuto conto che la pianificazione comunale prevede n.2 piani PIP.

Dalla lettura delle NTA del vigente PdF, e sulla base di quanto riportato nella Circolare Regionale n. A00_079 del 28.01.2015 avente per oggetto "Art. 8-bis della L.R. n. 33/2007 "Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso". Chiarimenti applicativi", nella parte in cui dice:
"...il legislatore non ha qui inteso riferirsi necessariamente ad una determinata zona omogenea, ma piuttosto a zone inclusive di due o più tipologie di insediamenti, ad esclusione delle zone agricole;"

si evince che le zone da considerarsi miste, sono anche :

- a3 - di completamento e di ristrutturazione
- a4 - di espansione.

DATO ATTO CHE:

- il costo della monetizzazione delle aree per standards urbanistici, ove non sia possibile reperirle, sarà determinato sulla scorta di quanto disposto dalla L.R. n. 14/2009 e s.m.i. -.
- L'eventuale contributo di costruzione, se dovuto, sarà quantificato all'esito delle domande e della ricognizione che l'U.T.C. dovrà effettuare per ogni singola area, sempre al fine di determinare la compatibilità ambientale ed urbanistica.

In applicazione delle previsioni della citata L.R. n° 16/2014, possono accedere alla variazione di destinazione d'uso diversi immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della legge medesima (8 aprile 2014), sicché un indiscriminato utilizzo della norma potrebbe avere l'effetto indesiderato di consentire una totale trasformazione urbanistica della zona, e ciò sarebbe in contrasto con la stessa L.R. n. 16/2014 che subordina la sua applicazione alla verifica di criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica.

Vanno pertanto preventivamente sanciti appositi criteri di applicabilità della Legge Regionale per evitare quanto sopra paventato; sicché l'applicazione della citata L.R. n.16/2014 dovrebbe essere consentita solo alle seguenti condizioni, tutte contemporaneamente presenti:

- immobili legittimamente edificati alla data dell'08/04/2014, data di entrata in vigore della Legge stessa, muniti di regolare titolo di assenso edilizio e conformi allo stesso titolo edilizio; unica difformità consentita resta ovviamente quella relativa al cambio di destinazione d'uso, così come ampiamente descritta nel presente atto;
- le istanze di permesso di costruire per la variazione di destinazione d'uso devono essere presentate al Comune di Castellaneta entro 12 mesi dalla pubblicazione della presente deliberazione e, comunque, entro e non oltre la data di approvazione del redigendo P.U.G. e devono essere inderogabilmente corredate anche dal titolo di proprietà dell'immobile e dalla prova di avvenuto pagamento del costo di monetizzazione e del contributo di costruzione se dovuti. Gli importi versati saranno accantonati e restituiti, infruttiferi, ove non dovesse essere rilasciato il titolo edilizio.
- Il termine stabilito per la presentazione delle istanze ha la finalità di consentire all'A.C. di definire per ciascuna zona la compatibilità ambientale ed urbanistica e, su tali basi, stabilire gli oneri eventualmente dovuti e le opere necessarie da realizzare, ovviamente da scomputare nel caso dovessero essere realizzate dai privati, pertanto tutte le richieste presentate dopo il termine stabilito potranno essere prese in esame esclusivamente previo pagamento degli importi dovuti per ciascuna zona.

Tutto ciò premesso

PROPONE

AI CONSIGLIO COMUNALE:

1) di applicare, per le motivazioni espresse in narrativa, l'art. 2 della Legge Regionale 7 aprile 2014 n.16 alle zone **a3** - di completamento e di ristrutturazione; alle zone **a4** - di espansione; alle zone **b2** - per attività secondarie; alle zone **b3** - per attività terziarie; come definite dal PdF vigente, alle seguenti specifiche condizioni:

- immobili legittimamente edificati alla data dell'8/4/2014, data di entrata in vigore della Legge stessa, muniti di regolare titolo di assenso edilizio e conformi allo stesso titolo edilizio; unica difformità consentita resta ovviamente quella relativa al cambio di destinazione d'uso, così come ampiamente descritta nel presente atto;
- esclusione di destinazione residenziale per piani terra e piani interrati in quanto generalmente destinati alle attività produttive (artigianali, commerciali, ecc.), mentre è applicabile ai piani rialzati ed ai piani superiori;
- le istanze di permesso di costruire per la variazione di destinazione d'uso devono essere presentate al Comune di Castellaneta entro 12 mesi dalla pubblicazione della presente deliberazione e, comunque, entro e non oltre la data di approvazione del redigendo P.U.G. e devono essere inderogabilmente corredate anche dal titolo di proprietà dell'immobile e dalla prova di avvenuto pagamento del costo di monetizzazione e del contributo di costruzione se dovuti. Gli importi versati saranno accantonati e restituiti, infruttiferi, ove non dovesse essere rilasciato il titolo edilizio;
- devono essere sottoposti al vaglio del Consiglio Comunale gli interventi superiori ai 250 mq.;

Il termine stabilito per la presentazione delle istanze ha la finalità di consentire all'A.C. di definire per ciascuna zona la compatibilità ambientale ed urbanistica e, su tali basi, stabilire gli oneri eventualmente dovuti e le opere necessarie da realizzare, ovviamente da scomputare nel caso dovessero essere realizzate dai privati, pertanto tutte le richieste

presentate dopo il termine stabilito potranno essere prese in esame esclusivamente previo pagamento degli importi dovuti per ciascuna zona;

- 2) di far confluire le somme versate a norma del punto precedente sul Capitolo di Bilancio 4340, prevedendone la corresponsione a mezzo di due distinti versamenti di cui uno relativo alla monetizzazione delle aree a standard ed uno relativo al contributo dicostruzione.

Entrambi i versamenti potranno essere effettuati tramite C/C n. 12156741 intestato a Comune di Castellaneta Proventi Oneri Settore Urbanistico o tramite Bonifico Bancario, Codice IBAN IT05V0101004197100000301082, e dovranno contenere le seguenti causali: "Art. 2 L.R. 16/2014 standard zone miste" e "Art. 2 L.R. 16/2014 Contr. Costr. Zone miste". Tali somme saranno restituite ai richiedenti, prive di interessi, ove il permesso di costruire non sia concedibile;

- 3) di demandare alla Giunta comunale la variazione degli importi dei diritti di segreteria.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione/proposta dell'arch. Caforio – Responsabile Area Urbanistica, sulla quale è stato espresso il prescritto preventivo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del medesimo responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. N. 267/2000;

UDITI gli interventi del Sindaco e gli interventi succedutisi, giusto allegato resoconto per stenotipia cui si rimanda *per relationem*

.....*omissis*.....

VISTA la Legge Regionale n. 56/80 e ss.mm.ii.; ;

VISTA la Legge Regionale n. 20/2001 e ss.mm.ii.; ;

VISTA la Legge Regionale n.14/2009 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale n. 16/2014;

VISTO l'articolo 42 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs.n.267/00;

Udito l'esito della votazione, reso per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente

Presenti: n. 10 cons

Votanti: n. 10 cons.

Astenuti: -----

Favorevoli: n. 10 cons.

Contrari: ----

DELIBERA

- 1) di applicare, per le motivazioni espresse in narrativa, l'art. 2 della Legge Regionale 7 aprile 2014 n.16 alle zone **a3** - di completamento e di ristrutturazione; alle zone **a4** - di espansione; alle zone **b2** - per attività secondarie; alle zone **b3** - per attività terziarie; come definite dal Pdf vigente, alle seguenti specifiche condizioni:

- immobili legittimamente edificati alla data dell'8/4/2014, data di entrata in vigore della Legge stessa, muniti di regolare titolo di assenso edilizio e conformi allo stesso titolo edilizio; unica difformità consentita resta ovviamente quella relativa al cambio di destinazione d'uso, così come ampiamente descritta nel presente atto;
- esclusione di destinazione residenziale per piani terra e piani interrati in quanto generalmente destinati alle attività produttive (artigianali, commerciali, ecc.), mentre è applicabile ai piani rialzati ed ai piani superiori;
- le istanze di permesso di costruire per la variazione di destinazione d'uso devono essere presentate al Comune di Castellaneta entro 12 mesi dalla pubblicazione della presente

deliberazione e, comunque, entro e non oltre la data di approvazione del redigendo P.U.G. e devono essere inderogabilmente corredate anche dal titolo di proprietà dell'immobile e dalla prova di avvenuto pagamento del costo di monetizzazione e del contributo di costruzione se dovuti. Gli importi versati saranno accantonati e restituiti, infruttiferi, ove non dovesse essere rilasciato il titolo edilizio;

- devono essere sottoposti al vaglio del Consiglio Comunale gli interventi superiori ai 250 mq.;

Il termine stabilito per la presentazione delle istanze ha la finalità di consentire all'A.C. di definire per ciascuna zona la compatibilità ambientale ed urbanistica e, su tali basi, stabilire gli oneri eventualmente dovuti e le opere necessarie da realizzare, ovviamente da scomputare nel caso dovessero essere realizzate dai privati, pertanto tutte le richieste presentate dopo il termine stabilito potranno essere prese in esame esclusivamente previo pagamento degli importi dovuti per ciascuna zona;

- 2) di far confluire le somme versate a norma del punto precedente sul Capitolo di Bilancio 4340, prevedendone la corresponsione a mezzo di due distinti versamenti di cui uno relativo alla monetizzazione delle aree a standard ed uno relativo al contributo di costruzione.

Entrambi i versamenti potranno essere effettuati tramite C/C n. 12156741 intestato a Comune di Castellaneta Proventi Oneri Settore Urbanistico o tramite Bonifico Bancario, Codice IBAN IT05V0101004197100000301082, e dovranno contenere le seguenti causali: "Art. 2 L.R. 16/2014 standard zone miste" e "Art. 2 L.R. 16/2014 Contr. Costr. Zone miste". Tali somme saranno restituite ai richiedenti, prive di interessi, ove il permesso di costruire non sia concedibile;

- 3) di demandare alla Giunta comunale la variazione degli importi dei diritti di segreteria.

Inoltre, considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente,

VISTO l'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Con il seguente esito della votazione, resa per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti:	n. 10 cons
Votanti:	n. 10 cons.
Astenuti:	-----
Favorevoli:	n. 10 cons.
Contrari:	----

D E L I B E R A

di dichiarare l'atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Quindi, esaurita la discussione sui punti all'ordine del giorno. Il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore 15,00.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 48 ORDINE DEL GIORNO
(Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso" ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 16 del 07/04/2014, "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate))

[]-UFFICIO SEGRETERIA

Sulla proposta di deliberazione che precede, per la regolarità tecnica – ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 – si esprime parere :

IL SEGRETARIO COMUNALE

[]-UFFICIO : SETTORE URBANICA

Sulla proposta di deliberazione che precede, per la regolarità tecnica – ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 – si esprime parere : ...

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[]-UFFICIO : _____

Sulla proposta di deliberazione che precede, per la regolarità tecnica – ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 – si esprime parere : ...

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[]-UFFICIO: CONTABILE – Settore _____

Sulla proposta di deliberazione che precede, per la regolarità contabile – ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 – e si esprime parere : _____

[]-Ai fini della copertura finanziaria di cui all'art. 153 c. 5 del D.Lgs. n. 267/2000 si esprime parere _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

1848



Punto nr 10 (ex punto nr 1) all'ordine del giorno:

Disposizioni in materia di mutamento e di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 2 L.R. nr 16 del 7/04/2014, "Modifiche ed integrazioni alla L.R. 15/11/2007" (recupero di sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati ed interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate).

PRESIDENTE

Prego Sindaco.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Scusa, posso due secondi? Rispetto a questo punto, l'altro giorno abbiamo chiesto il rinvio stamattina è stato richiesto il rinvio all'ultimo punto, il Senatore Loreto non è ancora arrivato.

SINDACO

Vediamo, se viene.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Credo che non venga a quest'ora. Per quello che mi riguarda, io abbandono l'aula, perché non lo conosco il punto e per il discorso di prima, arrivare ad una votazione senza conoscere il punto, per essere favorevole o negativo in maniera così, ignorante, preferisco, per quello che mi riguarda, abbandonare l'aula. Se poi c'è la volontà e la disponibilità di rinviarlo ancora.

Voci in aula

PRESIDENTE

(telefonata al Senatore Loreto: "Senatore qua stiamo aspettando. Siamo arrivati all'ultimo punto. Ma non ce la fai. Non ce la fai"). Il Senatore comunica che non ce la fa. (continua la telefonata: "Va bene. Va bene. Una pronta guarigione. Salve!").

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Io abbandono l'aula, perché, ripeto, non è una protesta, è perché non conosco il deliberato. Quindi, votare senza conoscerlo, preferisco non partecipare. Grazie.

PRESIDENTE

Prego l'arch. Caforio di relazionare.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Una volta tanto seguo io il Consigliere Rochira, perché anche non ho partecipato. Abbandono anche io.

PRESIDENTE

Prego l'arch. Caforio di relazionare.

Arch. CAFORIO

La Regione Puglia, con la L. R. nr 16/2014 ha introdotto una modifica alla legge nr 33 sui sottotetti.



Quella era una norma che permetteva di poter utilizzare i sottotetti, i seminterrati e i piani interrati in deroga alle norme anche regolamentari, con lo scopo principale del risparmio di territorio.

Per cui, permetteva quella norma, per evitare di dover fare nuove costruzioni, di poter utilizzare questi spazi per destinazioni compatibili con la destinazione d'uso d'area, a condizione, poi, naturalmente, che fossero rispettate le norme igienico sanitarie.

Con questo articolato, sempre con lo spirito del risparmio di territorio, quindi per evitare che si facciano nuove costruzioni, la Regione ha approvato questa L.R. nr 16, in cui integra la Legge Regionale 33 e introduce la possibilità di fare il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti regolarmente edificati alla data di approvazione della legge. Quindi, per i fabbricati e immobili già realizzati, regolarmente realizzati e accatastati, non utilizzati è possibile fare il cambio di destinazione d'uso.

Questa possibilità viene data, però, ad alcune condizioni, principalmente fa riferimento alle aree aventi destinazione d'uso di tipo industriale, artigianale, terziario commerciale e che, però, nelle norme tecniche sia prevista una doppia destinazione, quindi non una singola destinazione.

Poi, a questo norma, siccome venivano posti diversi quesiti ai funzionari regionali, la Regione Puglia ha emesso, il 28 gennaio 2015, una circolare esplicativa, in cui chiariva le modalità di applicazione della norma e quali erano i casi reali dove si poteva applicare.

Quindi, dava delle indicazioni e ampliava anche le zone di interesse, sempre sul principio del risparmio di territorio. Quindi, faceva riferimento ad immobili preesistenti.

In più, chiariva che la norma, perché questo era un altro dei dubbi, la norma si riferiva anche ad interi immobili.

Da una ricognizione che abbiamo fatto, abbiamo individuato come zone B2 e B3 come zone aventi le caratteristiche, in quanto la zona B2 è quella per attività secondarie e artigianali e lì è previsto, oltre a questa attività, è già prevista la residenza per il titolare dell'azienda, oppure per il custode, più altre attività. Quindi rientra.

Poi c'è la terziaria e questa sembrerebbe, da una prima lettura che, sia limitata alle attività strettamente legati al commercio.

Però, va tenuto conto che lo strumento urbanistico a cui noi ci riferiamo è un programma di fabbricazione fatto all'inizio degli anni '80 ed è comunque precedente alla 56/80, la legge urbanistica regionale.

Di fatto, siccome sia l'articolato della legge 16 e sia la circolare esplicativa fa sempre riferimento all'art. 51, comma 1, lett. c) della 56/80 e questo articolato fa sempre riferimento al piano regolatore, si è fatta una valutazione anche interpretativa di quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione del programma di fabbricazione, in relazione alla zona B3. E quindi, si è individuato anche per questo la possibilità di poter applicare questa norma.

Nella valutazione, questo anche prendendo spunto dalla circolare esplicativa, si è ritenuto che anche le zone A3 e A4, seppur aventi destinazione residenziale, nelle norme tecniche dice che hanno, in modo generale, destinazione residenziale, poi però è previsto solamente, sono esclusi una serie di attività che sostanzialmente poi sono depositi di merce all'ingrosso e poi stalle, cioè una serie di attività molto limitate che spesso hanno fanno riferimento quasi alla zona agricola.

Naturalmente, non tiene conto di quello che è previsto sia nell'art. 51 della 56 e sia delle esigenze del territorio, perché in quelle aree si può fare un centro di dialisi, un centro direzionale, oppure delle attività commerciali che siano di dimensione superiore a quelle di vicinato, quindi che vadano oltre i 250 metri quadri.

Quindi, avendo inquadrato queste quattro zone come zone dove è possibile l'applicazione di questa



norma, si è predisposto un articolato, in cui vengono descritte le modalità di quando può essere applicata e come va applicata.

Un passaggio importante che è stato posto come limite, perché naturalmente questo, dopo l'approvazione di questo punto se il Consiglio Comunale ritiene, viene demandato all'ufficio urbanistica la gestione della valutazione.

Un altro aspetto importante è che di volta in volta va sempre fatta la valutazione delle compatibilità urbanistiche ed ambientali dell'intervento preposto.

Naturalmente, poi, si è posto alla discrezionalità dell'ufficio un limite metrico, è quello dei 250 metri. Questo, per evitare che un proprietario di un capannone in zona industriale di mille metri, arrivi qua a dire: "propongo di fare, secondo l'applicazione di questa legge regionale e della delibera di Consiglio Comunale, voglio destinare questi mille metri ad appartamenti".

Naturalmente, un tipo di intervento di questo tipo, mille metri sarebbe di grosso impatto sul territorio, sulle urbanizzazioni e quindi per interventi di questo tipo, proposta dovrà essere valutata di volta in volta dal Consiglio Comunale, che vista la rilevanza di un'eventuale richiesta di questo tipo.

Mentre, invece, per gli interventi fino a 250 metri quadri, rimangono nella discrezionalità dell'ufficio.

Naturalmente, preciso che tutti questi interventi sono onerosi. Quindi, il cambio è soggetto sempre al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione ed è previsto anche l'individuazione delle aree a standard, come è previsto dalle norme tecniche.

Quindi, poi è previsto anche in questo caso, ove il titolare richiedente non abbia la possibilità di lasciare, destinare delle aree di sua proprietà a standard, può monetizzare secondo un regolamento già approvato dal Consiglio Comunale.

PRESIDENTE

Grazie architetto. Prego Sindaco.

SINDACO

Se ci sono domande, quesiti tecnici da porre, potete tranquillamente indirizzarli all'architetto Caforio.

Io volevo soltanto veramente due minuti, spiegarvi la genesi di questo atto. In uffici di piano, mentre con l'arch. Caforio e soprattutto con l'arch. Fuzio approfondivamo una serie di progetti da portare avanti, uno di questi lo abbiamo licenziato pochi minuti fa, abbiamo avviato una discussione più ampia sull'urbanistica, a cui ho fatto riferimento, vi rubo un minuto, però vorrei che mi seguiste, perché penso che stiamo facendo qualcosa di buono.

Quando prima vi ho detto, non so se avete notato, ma la settimana scorsa abbiamo fatto un Consiglio Comunale e abbiamo adeguato il piano casa, che è una cosa buona che ha fatto l'Amministrazione uscente, la precedente Amministrazione, l'abbiamo adeguato al PPTR, dando delle indicazioni più dettagliate. Ed è un provvedimento importante, perché consentirà comunque al Comune di far cassa. Perché ci sono diverse pratiche bloccate, che potranno essere realizzate, perché finalmente abbiamo dato all'ufficio le indicazioni che è giusto l'organo politico massimo, la massima assise di un paese dia all'ufficio tecnico. Quindi, abbiamo fatto questo primo passaggio.

Abbiamo sbloccato una conferenza dei servizi, quindi si inizierà a realizzare qualcosa sul nostro territorio. Abbiamo approvato la prima rigenerazione urbana, che non c'è mai stata a Castellana un provvedimento di autorizzazione, di adozione di un PIRU, perché c'è stata l'adozione di un PIRU. Per la prima volta l'abbiamo fatto.

Stiamo mettendo mano a quest'altro regolamento. Quindi, sono tutta una serie di provvedimenti che



vanno poi nella direzione di portare, di qui a poco tempo, all'adozione del PUG, che è la pianificazione, per la sua stessa definizione, del piano urbanistico generale e la pianificazione più ampia che il territorio possa avere.

Quindi, non è un intervento spot, fatto per, ma è un tassello di una serie di provvedimenti che si stanno facendo per cercare di sbloccare la situazione, anche e soprattutto urbanistica, o se volete anche delle attività produttive a Castellana.

Come nasce? Eravamo in ufficio di piano, perché voi sappiate e possiate anche rispondere se vi trovate a parlare con chiunque, e l'architetto Fuzio, che sicuramente più di me, insieme a Caforio trattano giornalmente questi atti, ci ha parlato di tutta una serie di Comuni che di certo non sono da meno rispetto a Castellana, il Comune di Villa Castelli, il Comune di San Vito dei Normanni, il Comune di Ostuni e infine il Comune di Bari, giusto per far vedere anche a chi ci segue, un po' di delibere. Sono quattro delibere di quattro Comuni abbastanza importanti, soprattutto il capoluogo di Regione, che hanno deliberato sul tema.

Ci tenevo a spiegare come parte la cosa, perché l'architetto Fuzio dice: "è peccato, con tutto il territorio che avete, Comuni anche più importanti di Castellana lo stanno facendo perché non lo fate voi, se lo fa Bari, se lo fanno altri" e con l'arch. Caforio si sono messi a discutere anche con l'amministrativista, e praticamente si è arrivati alla deliberazione.

Deliberazione. Ci sono stati tre passaggi in Commissione, perché nessuno possa dire che la Commissione urbanistica non si è riunita, qualcuno ha avuto la possibilità di parlare. Si è riunita per ben tre volte, per approfondire questo aspetto.

È stato portato in Consiglio Comunale il 24 ed è stato chiesto il rinvio. È stato portato in Consiglio Comunale oggi e l'abbiamo portato all'ultimo punto per dare la possibilità di parlare.

Io dico queste cose non per polemizzare, ma perché chi legge, deve avere la possibilità di capire, senza sentire me, Walter, Loreto, Pasquale, o Francesco, deve avere la possibilità, leggendo, di capire come sono andate le cose.

Allora, noi abbiamo portato in Consiglio di nuovo oggi questo provvedimento, che così come per il piano casa, questo provvedimento ci consente di fare cassa.

Di fare cassa, perché se i cambi di destinazione devono essere fatti, devono essere fatti a titolo oneroso.

Siccome in tutti i Comuni della Puglia lo stanno facendo, non vedo perché non lo si debba fare a Castellana.

Quindi, per la parte squisitamente tecnica non ci siamo entrati per niente perché è stato l'architetto Caforio con l'architetto Fuzio che hanno messo mano alle carte, i tre passaggi politici in Commissione ci sono stati e il passaggio politico in Consiglio, seppur rinviato, lo stiamo facendo adesso, dando un indirizzo, che è quello: 1) di dare questa possibilità al territorio; 2) di far cassa perché abbiamo bisogno di incassare e si tratta di oneri di urbanizzazione, di cambio di destinazione, di cose che ormai non si facevano più a Castellana credo da anni, conferenze di servizi non se ne approvavano da tempo.

Quindi, noi siamo per farle le cose, e abbiamo come limite, perché è stato concordato in Commissione con un po' di Consiglieri, il Consigliere Perrone, ed altri che erano con me in maggioranza, dare, senza nulla togliere al buon arch. Caforio, oggi c'è lui, domani cambierà l'Amministrazione, cambierà il tecnico, ci saranno altri, per non dare una carta bianca all'ufficio tecnico, ma per provvedimenti importanti anche in termini di estensione, di impatto, di ricaduta sul territorio, abbiamo pensato, sopra i 250 metri, di prevedere un passaggio in Consiglio Comunale.

Perché 250 metri? Così resta anche a stenotipia. Perché 250 metri è la grandezza dell'esercizio di vicinato, il limite dell'esercizio di vicinato. Siccome la legge, il legislatore ha inteso liberalizzare fino a



250 metri la possibilità di fare, in questo caso si tratta di attività commerciale, ma comunque di lasciare campo libero a chi vuole intraprendere, noi lo abbiamo preso come termine di paragone, volendo dare una misura standard, oltre la quale noi riteniamo sia giusto investire la massima assise, il Consiglio Comunale di Castellana, di eventuali provvedimenti più importanti che i privati chiedono di valutare.

Quindi, non è un no. È un sì, però fino a 250 metri l'ufficio tecnico, fatti i giusti approfondimenti, può licenziare la pratica. Sopra i 250 metri, è necessario che passo dal Consiglio Comunale per una migliore e maggiore valutazione di tutti gli interessi.

Ma, ripeto, così come è previsto per la conferenza dei servizi, non ci stiamo inventando niente di nuovo, abbiamo fatto una conferenza di servizi di un'ora fa, la stiamo facendo per i regolamenti, la facciamo per il PIRU, la facciamo per tante cose.

Quindi, ci auguriamo di poter, in futuro, portare ulteriori regolamenti che consentano di far cassa come questo, e di sbloccare sia gli altri piani di rigenerazione urbana e sia le altre conferenze di servizio.

Questo in chiusura, perché volevo, e chiudo, spiegare e precisare che questo è uno dei provvedimenti che si inserisce nel quadro più ampio di provvedimenti da mettere in campo rispetto all'urbanistica, che vedrà il culmine nell'approvazione, nell'adozione prima e approvazione dopo, ce l'auguriamo, del piano urbanistico generale. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Sindaco. Come ha detto prima il Sindaco, ci sono domande da porre all'architetto? Prego Consigliere Perrone.

Consigliere Vito PERRONE

Un saluto a Maurizio, ex Consigliere e anche tecnico. Volevo chiedere all'arch. Caforio, questo entra in vigore subito, perché produce effetti positivi in sostanza nei confronti sia dei tecnici ma anche dei proprietari degli immobili e quindi quando abbiamo una richiesta, l'iter, poiché sono zone già delimitate e già conosciute, qui si parla di 12 mesi, quindi immagino e auspico che l'ufficio debba essere veloce.

C'è una tempistica? C'è l'istituto del silenzio/assenso? Come si esplica l'attività?

Arch. CAFORIO

Le procedure sono quelle previste dal 380. Quindi, non è che stiamo cambiando. La procedura di approvazione è quella del 380, quindi segue l'iter normale della pratica di edilizia.

Consigliere Vito PERRONE

Non voglio rispondere così, però poiché i tempi dell'ufficio tecnico sono abbastanza a diciamo elefantiaci, come mi suggeriva il Consigliere Rochira, io volevo dire elastici, lunghi, però elefantiaci ci sta pure, dobbiamo dare un termine.

Arch. CAFORIO

Io non ho risposto al Consigliere Rochira, però il nel 2013, fine 2012, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ho istruito praticamente tutti i fascicoli fermi da anni delle conferenze dei servizi. E i tecnici sono stati informati e qualcuno ha anche aggiornato il progetto.

Naturalmente, il progetto nella conferenza dei servizi è un progetto complesso, dove vanno fatte le valutazioni e porta via del tempo. Però è stato fatto.

Io non ho voluto rispondere perché non mi sembra. Per quanto riguarda adesso l'osservazione, non



posso aggiungere altro se non che è una procedura. Cioè, il cambio di destinazione d'uso lo si sta "autorizzando" con questa delibera di Consiglio Comunale, però, poi, alla fine, la procedura è quella del 380. Cercheremo di essere più attivi.

Consigliere Vito PERRONE

Chiedo, uno fa la richiesta, versa i soldi, diventa automatico o c'è bisogno dell'autorizzazione...

Arch. CAFORIO

Va sempre valutato e va previsto. Bisogna vedere gli standard.

Consigliere Vito PERRONE

Nella delibera è specificato, zona A2, B2, A3, B3.

Arch. CAFORIO

Sì, ma vanno visti gli aspetti igienico sanitari, di prevenzione incendi se sono necessari e tutti questi aspetti. Perciò, sempre un progetto va fatto, una relazione energetica. Segue il 380, quindi bisogna produrre tutti i documenti previsti dalla norma, e va istruito il progetto e quindi poi va dato il parere favorevole.

Naturalmente, il Sindaco mi ha promesso un aiuto di un ingegnere molto bravo, che è una persona puntuale.

Consigliere Vito PERRONE

Da Grottaglie viene?

Arch. CAFORIO

Me ne ha promesso uno, però lo sta utilizzando l'arch. De Finis, che lo vedo in fondo. Per cui, non appena me lo libera, so che è una persona che è precisa.

Consigliere Vito PERRONE

Architetto, in sostanza, per rispondere alle esigenze di numerosi tecnici, c'è bisogno, e lo dico pubblicamente, di risposte più veloci. Se l'esigenza, come diceva prima, è quella di avere un supporto e un aiuto, lo faccia presto.

Arch. CAFORIO

L'anno scorso ho avuto l'aiuto di due geometri esperti, che si sono messi di buona lena e in un mese e mezzo, venivano due o tre giorni alla settimana, e hanno istruito, poi naturalmente li abbiamo visti insieme in venti giorni, 80 progetti che erano tutto il vecchio arretrato che abbiamo azzerato.

Perché poi, l'arch. Caforio si interessa anche di ecologia, di randagismo, di agricoltura e cerca di fare...

Consigliere Vito PERRONE

È importante un supporto. Va bene.



PRESIDENTE

Soddisfatto? Possiamo procedere alla votazione?

Consigliere Vito PERRONE

Io voto favorevole per gli aspetti positivi che produce il presente provvedimento, sia per quanto riguarda i tecnici sia per quanto riguarda i titolari di abitazioni che necessitano di queste modifiche che possono poi produrre posti di lavoro e ricadute economiche e sociali.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere.

Consigliere Walter ROCHIRA

Il Consigliere Perrone parla con l'io, io parlo con noi. Noi ovviamente siamo favorevoli a questo provvedimento. Anche perché pensiamo che questo cambio di destinazione a titolo oneroso rappresenti un'opportunità per il nostro territorio.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Passiamo alla votazione.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, il punto nr 10 (ex punto nr 1) all'ordine del giorno in trattazione.

PRESIDENTE

Il punto nr 10 all'ordine del giorno viene approvato all'unanimità.

Votiamo per l'immediata eseguibilità.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, l'immediata eseguibilità al punto nr 10 (ex punto nr 1) all'ordine del giorno in trattazione.

PRESIDENTE

L'immediata eseguibilità al punto nr 10 all'ordine del giorno viene approvata all'unanimità.

Non essendoci altri punti all'ordine del giorno, il Consiglio si è chiuso. Grazie.

I lavori del Consiglio Comunale sono terminati alle ore 15:00

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO:

IL PRESIDENTE

F.to NARDULLI Carlo

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to CAVALIERI dr Luigi

SI DICHIARA che la presente copia è conforme all'originale depositata agli atti di questo Comune .

IL ViceSEGRETARIO GENERALE

SICURO dr Giovanni

SI CERTIFICA CHE la presente deliberazione, ai sensi dell'art . 124 c. 1 L. 18/8/01 n. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 08/10/2015 e vi resterà per **15** giorni consecutivi fino al 23/10/2015 .

(Prot. n. _____ del ____/____/201__) .

IL MESSO COM.LE

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
f.to SICURO dr Giovanni

ESEGUIBILITA' - ESECUTIVITA'

- ☒ - RESA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
f.to SICURO dr Giovanni 1

- ☐ - Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio
- ☐ - Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico
- ☐ - Confermata da Consiglio Comunale con atto n. del

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
SICURO dr Giovanni

