



Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

ALL C

Mesagne 05/03/2019

## RELAZIONE PARERE

**RICHIESTA DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. N. 160/2010**

**PROPONENTE – POLYCRISTALLINE**

L'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 prevede che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti l'interessato può richiedere al Responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nel caso in esame, sulla scorta della documentazione acquisita ed inviata allo scrivente dall'ufficio SUAP, l'intervento proposto ricade in un'area tipizzata dal PRG vigente come Zona omogenea D2 disciplinata dall'art. 57 e art. 58 delle NTA.

Nello specifico l'intervento ricade nell'ambito delle Zone D2 di espansione del nuovo Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 28/10/2016 (*Piano Insediamenti Produttivi (PIP) - Approvazione Dichiarazione di sintesi e Misure di monitoraggio - Recepimento dei contenuti ambientali all'interno del Piano - Approvazione definitiva del Piano Esecutivo per l'ampliamento del PIP esistente*) e pertanto è soggetto alle Norme Tecniche di dettaglio con esso approvate.

Il piano in esame, per le zone in espansione, è privo di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, per le quali è stata redatta solo ed unicamente una progettazione di massima nell'ambito della redazione del piano urbanistico e per le quali in fase di redazione di progetto definitivo occorrerà richiedere il parere di VIA.

L'area di intervento, accessibile ad oggi unicamente dalla complanare alla Strada ANAS di importanza Europea E90, è priva di opere di urbanizzazione primaria a rete per le quali, come già detto, ad oggi non esiste nemmeno una progettazione definitiva.

Il progetto proposto, dal punto di vista meramente urbanistico, soddisfa i parametri imposti dalle N.T.A. del P.I.P. approvato e, conformandosi pienamente alla pianificazione di dettaglio, non comporta variante allo strumento urbanistico. L'intervento proposto e la richiesta applicazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 non ha come presupposto specifico l'assenza di aree nelle previsioni di PRG da destinare ad insediamenti produttivi o la insufficienza delle stesse, ne tanto riguarda una non conformità del progetto alla strumentazione urbanistica, bensì la richiesta è volta ad ottenere un permesso di costruire (autorizzazione unica) in un'area non dotata delle richieste opere di urbanizzazione primaria.

Infatti, si può affermare che il progetto in esame, dal punto di vista meramente urbanistico, soddisfa i parametri imposti dalle N.T.A. del P.I.P. approvato e, conformandosi pienamente alla pianificazione di



## Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

dettaglio, non comporta variante allo strumento urbanistico ne dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche ne dal punto di vista del rispetto dei parametri urbanistici piano.

All'uopo, tenendo conto delle Linee Guida allegate alla DGR 2332/2018 ed in particolare all'ultimo periodo del punto 3. Il requisito della "insufficienza" delle aree che recita:

*"Fatta salva la dimostrazione del requisito dell'inesistenza e dell'insufficienza delle aree, l'eventuale variante allo strumento urbanistico generale proposta non deve necessariamente riguardare un cambio di destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, ma può anche riguardare una modifica delle procedure commesse alle Norme dello strumento urbanistico generale che ne disciplinano l'esecuzione o l'attuazione, purché l'intervento, in relazione alla sua localizzazione e conformazione, non costituisca pregiudizio per la pianificazione attuativa successiva."*

non sussistendo il requisito dell'inesistenza e dell'insufficienza delle aree, e non essendoci modifiche agli indici e parametri urbanistici di piano e/o alla possibile destinazione d'uso delle aree in esso ricomprese, non sussistono motivi specifici di variante allo strumento urbanistico generale e/o esecutivo.

Infatti, in linea generale, seppur con tutte le dovute cautele in fase esecutiva, è possibile affermare che l'intervento non comporta modifiche alla pianificazione esecutiva di cui alla DCC n. 74 del 28/10/2016 (*Piano Insediamenti Produttivi (PIP)*) e la richiesta di permesso di costruire, quantunque non venga meno alla previsione di cui all'art. 9 del D.p.r. n. 380 del 2001 (Testo unico in materia edilizia) per il quale costituisce regola generale e imperativa, il rispetto delle previsioni del Piano regolatore generale che impongono, per una determinata zona, la pianificazione di dettaglio e che sono vincolanti e idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo, deve essere comunque assoggettata alle prescrizioni di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 380 cit. per cui il rilascio del permesso è subordinato in alternativa:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, l. 29 settembre 1964 n. 847, che comprendono spazi di sosta o di parcheggio, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, strade residenziali nonché rete fognaria;
- ovvero alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio;
- ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nel caso in oggetto, pur in assenza delle predette opere di urbanizzazione primaria, non esiste l'impegno per nessuna delle tre possibili alternative, tal che venendo meno i presupposti concernenti l'accertamento di tutte le opere di urbanizzazione, il permesso di costruire per la realizzazione, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 9, c. 2, D.P.R. n. 380/2001 e art. 4, c. 8, L. n. 10/1977, del fabbricato da adibire ad opificio industriale, può essere ritenuto illegittimo: l'esistenza di tali opere costituisce, quindi, una condizione la cui mancanza rende financo improcedibile una richiesta di titolo edilizio, e ciò evidentemente per la ragione che dette opere sono funzionali a sopperire a bisogni da considerarsi primari e irrinunciabili.



## Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

### DPR 160/2010 - Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.

Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la **variazione dello strumento urbanistico**, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile.

Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

### DPR 380/2001 - Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.



Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

DPR 380/2001 - Art. 12 (L) - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.



## Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

Al fine di non inficiare il procedimento in essere è necessario che siano fornite specificazioni di dettaglio circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo una delle possibili alternative delineate dal legislatore.

Per quanto finora delineato ed alle condizioni di cui al periodo precedente, l'intervento in esame non comporta alcuna variante allo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, ma si tratta unicamente di un intervento in deroga alle norme generali e di dettaglio individuate dal piano così come approvato e recepito con la DCC n. 74/2016 nonché alla legislazione sovraordinata che impongono che la fase dell'edificazione sia successiva o contestuale a quella della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Fatte salve le precedenti considerazioni circa la sussistenza dei requisiti per la richiesta applicazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 e il rispetto dei principi generali che possano legittimare l'intervento, al fine di tutelare l'interesse pubblico nel rispetto di quello privato, è necessario delineare alcuni aspetti che coinvolgono la specificità dell'intervento:

- a) natura e proprietà delle aree: in relazione all'intervento diretto da parte dei proprietari occorre conformarsi a quanto delineato dal regolamento di assegnazione delle aree allegato al piano;
- b) la eventuale cessione all'amministrazione comunale delle aree per le future opere di urbanizzazione primaria nonché per le aree a standard, deve essere oggetto di specificazione di dettaglio in ordine a quantità e prezzi che non sono assolutamente in linea con quelli definiti dal progettista per quel che riguarda i prezzi di esproprio o di cessione;
- c) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deve essere compiutamente prevista e delineata e non potrà essere lasciata a future valutazioni fatte salve le diverse determinazioni dell'amministrazione;
- d) il progetto presentato, dal punto di vista progettuale, deve essere integrato con le specificazioni di dettaglio, al momento del tutto assenti, previste al TITOLO V - NORME AMBIENTALI GENERALI delle NTA del P.I.P. ed in particolare a quanto previsto dall'art. 19 recante CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E/O PRIVATI – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DELLA PROGETTAZIONE AMBIENTALE, nel quale sono riportate, ai fini di una corretta progettazione ambientale ed in recepimento delle considerazioni ambientali scaturite dall'interlocuzione con i SCMA nella VAS, nonché di quanto emerso nel parere motivato della VAS, le indicazioni e prescrizioni a cui deve sottostare la progettazione di ogni intervento in zona PIP;
- e) è da escludere la previsione di accesso all'area di intervento attraverso l'area a verde e parcheggi adiacente che dovrà essere ceduta e/o espropriata e mantenere le finalità pubbliche previste;
- f) poiché non espressamente rilevabile dagli elaborati progettuali, va posta particolare attenzione al rispetto della distanza di almeno 40 mt tra i fabbricati da realizzare e la strada E90, nonché alle caratteristiche dimensionali delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano



## Città di Mesagne

Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

esecutivo del PIP (rotatorie, strade di nuova costruzione ed aree a standard) e ai limiti dei comparti interessati, che devono essere tracciate e cedute all'amministrazione comunale secondo quanto stabilito negli elaborati di piano.

Quanto delineato al precedente punto, costituisce un aspetto abbastanza delicato del procedimento in esame, poiché l'intervento proposto, se assentito, costituisce l'elemento embrionale per lo sviluppo della futura zona in ampliamento, e quindi diventa di fondamentale importanza la definizione dei limiti dei comparti e delle future strade di piano compresa quella a ridosso del lotto di intervento.

A tal proposito, partendo peraltro quasi da punto opposto alla zona PIP attualmente attrezzata, andranno puntualmente definiti i limiti sia delle aree coinvolte nell'intervento sia di quelle che dovranno essere cedute e/o espropriate dal comune in termini di aree per urbanizzazioni primarie e di standard.

A margine di quanto sopra, preme mettere in evidenza che l'intervento proposto non può che considerarsi del tutto isolato, e pertanto in ogni valutazione di merito, deve rientrare la considerazione inerente la unicità e la straordinarietà della richiesta per la realizzazione dell'intervento proposto.

In tal senso, fermo restando gli ulteriori pareri di merito degli enti territorialmente competenti, nel confermare e ribadire quanto espresso in premessa e limitatamente alla competenza di questo ufficio, afferente alla sfera urbanistica e delle opere pubbliche, si ritiene che per l'intervento in esame possa essere espresso **PARERE FAVOREVOLE** unicamente alle seguenti condizioni;

- siano definite in modo puntuale le opere di urbanizzazione necessarie all'area di intervento, quale *condicio sine qua non* per evitare di inficiare il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo;
- siano definite in modo puntuale gli aspetti di dettaglio necessari ai fini di una corretta progettazione ambientale (ART. 19 NTA) e al rispetto delle distanze dalla strada statale E90;
- sia subordinata l'esecuzione di qualsiasi intervento ad una verifica generale dei comparti e delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto di ampliamento del PIP esistente;
- siano evitate commistioni tra aree private ed aree ad uso pubblico mediante l'eliminazione dell'accesso al lotto previsto all'interno delle adiacenti aree a standard pubblici (area AG9-b);
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da progettare e realizzare a cura e spese del proponente, e la cessione delle aree necessarie per urbanizzazioni afferenti all'intervento, dovrà essere oggetto di apposita convenzione con il comune da stipularsi prima del rilascio del titolo edilizio.

Il Dirigente l'Area Tecnica Lavori Pubblici

Dott. Ing. Cosimo Claudio PERRUCCI