



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 66 del 02/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 561

Modugno (Ba) - Var. vigente PRGC ai sensi art. 16 L.R. 56/80 per zone di complet. Urbano di tipo B1, B2, B3: sopraelevaz., norme tecn. Di attuaz., standards urbanist. D.C.C. n. 86 del 17/12/1999.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 2° Urb., confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue.

"Il Comune di Modugno, dotato di P.R.G. e R.E. vigenti, adeguati ai contenuti della l.r. n.56/80, con delibera di C.C. n.86 in data 17.12.1999 ha adottato, ai sensi dell'art.16 della l.r. n.56/80, la variante al predetto strumento urbanistico, relativa alle zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici.

La predetta Variante riguarda le modalità di sopraelevazione e completamento dei fabbricati esistenti nella totalità delle Zone omogenee di Completamento B1, B2, B3 pianificate dal vigente P.R.G.C., il soddisfacimento della domanda di standards urbanistici (Urbanizzazioni secondarie) conseguenti a tali ampliamenti per effetto dell'aumento degli abitanti insediati rispetto a quelli previsti dallo stesso P.R.G.C., il testo delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relativamente alle Zone di Completamento B1, B2, B3.

In particolare con la stessa variante si procede a:

- Individuare le aree all'interno di ciascuna zona omogenea di tipo "B", ove consentire, anche attraverso specifica campionatura, la sopraelevazione di un solo piano su piano terra e/o rialzato esistente;
- Determinare i nuovi carichi insediativi rivenienti dall'attuazione della variante di cui trattasi;
- Determinare le quantità di standard ex D.M. 2.4.68 n.1444 necessarie per soddisfare l'aumento del carico insediativi ipotizzato e loro individuazione.

Inoltre, per gli edifici da sopraelevare individua due fondamentali categorie:

- a) edifici con caratteri ambientali
- b) edifici senza particolari qualità ambientali.

Per gli edifici a carattere ambientale è prevista la possibilità di sopraelevazione nel rispetto del completamento del ciclo rimasto interrotto dell'architettura; pertanto queste strutture nei nuovi lavori dovranno:

- salvaguardare le strutture esistenti;
- sopraelevare con l'introduzione del linguaggio, delle regole, degli stilemi dell'architettura antica che si vuol completare.

La stessa variante è costituita dagli elaborati progettuali di seguito riportati:

1 Relazione

2 P.P. vigente zone 6. - quadro d'unione.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

3 Zone B del vigente P.R.G.

Zone B del vigente P.R.G.

4 Aree oggetto di variante al P.R.G. - quadro d'unione.

Aree oggetto di variante al P.R.G.

5 Aree attualmente sopraelevabili.

6 Individuazione settori urbani oggetto di variante. - quadro d'unione.

7 Conteggi.

8 Individuazione settori urbani B1/1 - B1/2.

Analisi settori urbani B1/1 -B1/2.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/1 - B1/2.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/1 - B1/2.

9 Individuazione settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

Analisi settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31

10 Individuazione settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 -B1/41- B3/7 - B3/8.

Analisi settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 -B1/41- B3/7 - B3/8.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 - B1/41-B3/7-B3/8.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 - B1/41- B3/7 - B3/8.

11 Individuazione settori urbani B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 -B1/13 - B1/14 - B2/8.

Analisi settori urbani B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 -B1/13- B1/14 - B2/8.

Progetto: sopraelevazioni settori B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 -B1/13 - B1/14 - B2/8.

Progetto: sopraelevazioni settori B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 -B1/13 - B1/14 - B2/8.

12 Individuazione settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Analisi settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

13 Individuazione settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

Analisi:settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

14 Individuazione settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Analisi settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

15 Individuazione settori urbani B3/10- B1/40.

Analisi settori urbani B3/10 - B1/40.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/10 - B1/40.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/10 - B1/40.

16 Individuazione settori urbani B1/19.

Analisi settori urbani B1/19.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/19.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/19.

17 Zonizzazione P.R.G. con indicazione aree stralciate dal C.U.R.

18 Individuazione aree a standard.

19 Aree a standard

20 Aree a standard

21 Norme Tecniche d'Attuazione.

I predetti atti sono stati pubblicati a norma di legge (art.16 della l.r. n.56/80) ed avverso gli stessi sono state prodotte n.11 osservazioni e/o opposizioni, alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con delibera di C.C. n.36 del 19.06.2000 (sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dal Responsabile del II Settore Comunale).

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale che ha ritenuto ammissibile la proposta di variante in questione nei termini riportati nella relazione n. 11 del 19/11/2004.

Successivamente la variante è stata sottoposta, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 16 della l.r. 56/80 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con parere n. 5 del 27/01/2005 ha espresso parere favorevole sull'argomento, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n.11 del 19.11.2004.

Per quanto attiene alle n.11 osservazioni presentate avverso la Variante al P.R.G. in questione si condividono le determinazioni in merito adottate dal C.U.R. giusto parere n. 5 del 27/01/2005 in termini di rigetto e/o accoglimento totale o parziale delle stesse

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni della presente variante al P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili e nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/1989.

Premesso quanto sopra e rilevata l'ammissibilità della proposta comunale sia sotto il profilo amministrativo che tecnico-urbanistico si propone l'approvazione della Variante al P.R.G. relativa alle zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici, nei termini prospettati nel Parere del C.U.R. (parte integrante del presente provvedimento).

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA

GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/2001:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. 2° Urb., dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;
- DI APPROVARE, per i motivi esposti in Relazione e ai sensi della l.r. 56/80, art. 16, la Variante al P.R.G. relativa alle zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici, adottata con delibera di C.C. n.86 in data 17.12.1999 nei termini di cui al parere del C.U.R. n. 5 del 27/01/2005 parte integrante del presente provvedimento, nonché delle precisazioni in merito alle disposizioni della L.s. 183/89.
- DI DECIDERE, in ordine alla osservazione presentata, in conformità con quanto determinato dal Parere del C.U.R. n. 5 del 27/01/2005.
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di MODUGNO per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale, quest'ultima a cura del Settore Urbanistico.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr.Romano Donno Dott.Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA

Comitato Urbanistico Regionale

Bari

ADUNANZA DEL 27/01/2005

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 11

PARERE N. 05/2005

Oggetto: MODUGNO (BA) - Variante al P.R.G. per le zone B1-B2-B3. Delibera di C.C. n. 86/1999.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 11 del 19/11/2004;

UDITO il relatore, Ing. Claudio CONVERSANO;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della L.r. 31/08/80 n. 56, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 11 del 19/11/2004.

Il Relatore Il Presidente della Seduta

Ing. Claudio Conversano Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario

Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA

Assessorato Assetto del Territorio - Urbanistica - E.R.P.

Settore Urbanistico Regionale

Uffici Strumenti Urbanistici

BARI

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Modugno (BA). Variante al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 16 della legge Regionale n. 56/1980 per le zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici. Delibera di C.C. n. 86 del 17.12.1999.

Il Comune di Modugno, dotato di P.R.G. e R.E. vigenti, adeguati ai contenuti della l.r. n. 56/80, con delibera di C.C. n.86 in data 17.12.1999 ha adottato, ai sensi dell'art.16 della l.r. n. 56/80, la variante al

predetto strumento urbanistico, relativa alle zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici, redatta da un gruppo di progettazione coordinato dal prof. Arch. Antonio RENZULLI.

Al fine di meglio comprendere i contenuti tecnici e previsionali della variante in questione, è utile ripercorrere l'iter procedurale a cui la stessa è stata assoggettata, rilevabile dagli atti comunali trasmessi, di seguito riportato:

- Con deliberazioni di GM n° 718 del 31.10.1997 e n° 792 del 23.12.1997, veniva affidato l'incarico per la redazione dello studio Particolareggiato delle zone "B" al gruppo di lavoro coordinato dal prof. Arch. Antonio Renzulli. La relativa convenzione di incarico veniva sottoscritta il 27 Gennaio 1998 per divenire operativa qualche tempo dopo, stante la necessità di approvvigionare il gruppo di lavoro delle necessarie basi cartografiche e documentarie.

- Il 21 ottobre 1998 il Gruppo di lavoro sottoponeva all'esame dell'Amministrazione Comunale una elaborazione preliminare dello studio, nel quale si illustrava la situazione di fatto e si delineavano alcune possibili strategie per la redazione del Piano particolareggiato: l'esame di tali diverse possibilità operative e le relative conseguenze procedurali venivano rimesse alla Giunta comunale per le necessarie valutazioni e indirizzi di politica territoriale.

In sintesi, il documento presentato esponeva le possibilità di intervento nel tessuto edificato secondo tre diverse linee di indirizzo:

- affrontare l'elaborazione del P.P. in variante al vigente P.R.G.C. per consentire ovunque le sopraelevazioni degli edifici dotati del solo piano terreno nella piena sagoma dell'esistente; ciò nella previsione di maggiori volumetrie rispetto a quelle quantificate nel PRGC, quindi con maggior numero di abitanti insediabili e relativi standards urbanistici, nelle zone "B". La variante di P.R.G.C. sarebbe stata dunque relativa allo spostamento dei carichi insediativi previsti tra le varie zone omogenee residenziali, all'estensione delle norme tecniche di attuazione regolanti le sottozone "B1" anche alle sottozone "B2", "B3", al reperimento e alla tipizzazione delle relative aree a standards ex DM 1444/68.

- Suddividere il tessuto edificato tra la sottozona a prevalente tessuto edilizio storico, alla quale applicare direttamente la norma già vigente per le sopraelevazioni ereditata dal vecchio P.d.F., e la zona da sottoporre a variante urbanistica: si sarebbero dovute applicare in tal caso due distinte fasi procedurali, una di immediata approvabilità in Consiglio Comunale, l'altra di competenza della Giunta Regionale;

- In parziale alternativa alla precedente proposta, recuperare tutti i piani terreni della Zona "B2" ad usi diversi dalla residenza, con stralcio delle relative volumetrie dai conteggi di P.R.G.C. e revisione dei parametri edilizi e urbanistici in variante al P.R.G.C. Anche in tal caso, si sarebbe configurato il doppio regime procedurale per conseguire le relative approvazioni.

100%) per tutte le zone di tipo B1- B2- B3.

La variante adottata con delibera di C.C. n. 86/99 è costituita dagli elaborati di seguito riportati:

1 Relazione

2 P.P. vigente zone 6. - quadro d'unione.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

P.P. vigente zone B.

3 Zone B del vigente P.R.G.

Zone B del vigente P.R.G.

4 Aree oggetto di variante al P.R.G. - quadro d'unione.

Aree oggetto di variante al P.R.G.

5 Aree attualmente sopraelevabili.

6 Individuazione settori urbani oggetto di variante. - quadro d'unione.

7 Conteggi.

8 Individuazione settori urbani B1/1 - B1/2.

Analisi settori urbani B1/1 B1/2.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/1 - B1/2.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/1 - B1/2.

9 Individuazione settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

Analisi settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31 - B1/32.

rogetto: sopraelevazioni settori urbani B3/5 - B1/30 - B1/31

10 Individuazione settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 - B1/41- B3/7 - B3/8.

Analisi settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 -B1/41- B3/7 - B3/8.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 - B1/41 - B3/7 - B3/8.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B2/1 - B2/2 - B2/3 - B2/5 - B1/41- B3/7 - B3/8.

11 Individuazione settori urbani B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 - B1/3 - B1/14 - B2/8.

Analisi settori urbani B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 - B1/3 B1/14 - B2/8.

Progetto: sopraelevazioni settori B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 - B1/3 B1/14 - 52/8.

Progetto: sopraelevazioni settori B1/7 - B1/8 - B1/9 - B1/10 B1/13 - B1/14 - B2/8.

12 Individuazione settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Analisi settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/28 - B1/29 - B2/9.

13 Individuazione settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

Analisi: settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

P rogetto: sopraelevazioni settori urbani B1/4 - B1/5 - B3/1.

14 Individuazione settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Analisi settori urbani B3/2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B2 - B3/3 - B3/4 - B2/6 - B1/16.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/2 - B3/3 B3/4 B2/6 B1/16.

15 Individuazione settori urbani B3/10- B1/40.

Analisi settori urbani B3/10 - B1/40.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/10 - B1/40.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B3/10 B1/40

16 Individuazione settori urbani B1/19.

Analisi settori urbani B1/19.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/19.

Progetto: sopraelevazioni settori urbani B1/19.

17 Zonizzazione P.R.G. con indicazione aree stralciate dal C.U.R.

18 Individuazione aree a standard.

19 Aree a standard

20 Aree a standard

21 Norme Tecniche d'Attuazione.

I predetti atti sono stati pubblicati a norma di legge (art.16 della l.r. n. 56/80) ed avverso gli stessi sono state prodotte n. 11 osservazioni e/o opposizioni, alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con delibera di C.C. n. 36 del 19.06.200, tutte di seguito elencate con le conclusive determinazioni del Consiglio Comunale (riportate in parentesi, adottate sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dal Responsabile dei

Il Settore Comunale:

1. PANTALEO Rosa (respinta)
2. ABBATANTUONO Pasqua (accolta - con modifica normativa)
3. COTA Vittorio (respinta - con precisazioni)
4. TRENTADUE Angela Felice (respinta)
5. COTRONE Giovanna ed altri (accolta con riserva)
6. CAMASTA Nicola (accolta con riserva)
7. Associazione Modugnese Architetti,  
Geometri e Ingegneri (AMAGI) (accolta parzialmente)
8. ZACCARO Angelo (respinta - con precisazioni)
9. MINNIELLI Lucia (respinta)
10. LOIACONO Stella (respinta)
11. PANTALEO Lucrezia ed altri (accolta)

Entrando nel merito specifico della variante al P.R.G. in esame, si evidenzia che la stessa trae origine dalle considerazioni tecniche e programmatiche di seguito riportate (come si desume dagli atti di progetto):

"La Variante riguarda le modalità di sopraelevazione e completamento dei fabbricati esistenti nella totalità delle Zone omogenee di Completamento B1, B2, B3 pianificate dal vigente P.R.G.C., il soddisfacimento della domanda di standards urbanistici (Urbanizzazioni secondarie) conseguenti a tali ampliamenti per effetto dell'aumento degli abitanti insediati rispetto a quelli previsti dallo stesso

P.R.G.C., il testo delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relativamente alle Zone di Completamento B1, B2, B3.

Come accennato il Comune di Modugno è dotato di uno studio particolareggiato relativo alle zone B del vecchio P.d.F., in toto recepito dal vigente P.R.G., interessante le zone B1, B2, B3 del predetto P.d.F. e che individua gli interventi possibili in tali aree come di seguito si riporta:

- 1 - manutenzione ordinaria
- 2 - manutenzione straordinaria
- 3 - interventi di ristrutturazione edilizia
- 4 - interventi di completamento edilizio
- 5 - edificazione delle aree libere

L'operazione complessiva del P.P. partendo da indici fondiari del P.d.F. pari a mc/mq 3,5 per le zone B1, mc/mq 2,5 per le zone B2 e mc/mq 2,0 per le zone B3, tendeva con un'analisi puntuale, e con il ricorso ai parametri in sostituzione degli indici, a permettere l'utilizzo di cubature maggiori (tendenzialmente 5mc/mq) con singola concessione edilizia. Nelle varie zone sono state create alcune aree in cui era possibile la sostituzione edilizia e la sopraelevazione, e altre zone in cui questo tipo di intervento era inibito.

Successivamente il P.R.G. in linea generale trasformava le zone B1 e B2 del P. di F. nelle nuove zone B1 con un indice di fabbricabilità fondiario di 5mc/mq mentre le vecchie zone B3 sono diventate le nuove zone B2 di P.R.G. con un Iff di 3mclmq. ed aggiunge alcune aree non tipizzate del P.di F. classificandole come zone B3 con un Iff di 1,5mc/mq.

Le suddette zone risultano costituite prevalentemente da edifici pluripiano, sia di costruzione recente a tipologia non legata direttamente ai fili stradali, sia da tessuti edilizi su griglia ortogonale. All'interno delle aree B da analizzare ai fini delle sopraelevazioni si distinguono tre tipi di maglie:

- a) Il primo tipo: fatto di edifici recenti multipiano quasi totalmente completati; essi non presentano particolari problemi rilevabili ai fini della sopraelevabilità. Questi sono circa il 70% delle zone B1 attualmente non sopraelevabili.
- b) Il secondo tipo: rappresentato da una serie di maglie in cui convivono in maniera confusa tipologie condominiali alte, con residenze basse di vario tipo, a villetta o case allineate su strada. La campionatura di questo tipo è rappresentato in gran parte dai comparti in zona B1, riportati negli elaborati grafici.
- c) Il terzo tipo: di maglia urbana nelle zone B è rappresentata da intere zone centrali e periferiche caratterizzate da formazioni su griglia di tessuti urbani costituiti in gran parte da case a piano terra e piano rialzato.

In tutti questi casi la sopraelevazione del solo primo piano assume la funzione sia di un completamento di definizione dell'architettura, sia quello di miglioramento dello standard abitativo.

Infatti, difficilmente oggi si accetta la residenza al piano terreno, e di conseguenza, in gran parte, i volumi attuali possono assumere la funzione dei "servizi della residenza" di cui all'articolo n° 3 del D.M. 2/4/68 migliorando la qualità urbana senza appesantire in maniera sensibile il peso della residenza che passa generalmente da piano terra al piano sopraelevato.

Questa logica in parte si scontra con quella contenuta nelle norme nel P.R.G. e del Piano Particolareggiato vigente delle zone B così come sopra accennato.

L'introduzione della sopraelevabilità induce nel dimensionamento del P.R.G., in termini teorici, il reperimento di cubature residenziali da destinare a tale funzione. Allo scopo di accertare con una accettabile approssimazione quale è l'entità del numero di vani necessari per attuare l'operazione, lo

studio ha elaborato una verifica sia per "campionatura" sia a tappeto su tutte le aree delle zone "B" del P.R.G.

Nell'analisi dei comparti urbani studiati risulta un'esigua consistenza di comparti di tipo a) (di tipo B1) interessati dalle sopraelevazioni.

Il rimanente 30% circa delle maglie delle zone B (di tipo B1, B2) del nuovo P.R.G. sono interessate invece dal problema della sopraelevabilità.

La Variante per gli edifici da sopraelevare individua due fondamentali categorie:

- a) edifici con caratteri ambientali
- b) edifici senza particolari qualità ambientali.

Per gli edifici a carattere ambientale è prevista la possibilità di sopraelevazione nel rispetto del completamento del ciclo rimasto interrotto dell'architettura; pertanto queste strutture nei nuovi lavori dovranno:

- salvaguardare le strutture esistenti;
- sopraelevare con l'introduzione del linguaggio, delle regole, degli stilemi dell'architettura antica che si vuoi completare.

Ciò premesso, si rappresenta che la variante in esame, come già evidenziato in precedenza negli atti comunali, riguarda le aree tipizzate dal P.R.G. vigente come zone di completamento di tipo "B1" " B2" e "B3" la cui attuale normativa non consente la sopraelevabilità degli edifici esistenti costituiti da solo piano terra e/o piano rialzato. Con la stessa variante si procede a:

- Individuare le aree all'interno di ciascuna zona omogenea di tipo "B", ove consentire, anche attraverso specifica campionatura, la sopraelevazione di un solo piano su piano terra e/o rialzato esistente;
- Determinare i nuovi carichi insediativi rivenienti dall'attuazione della variante di cui trattasi;
- Determinare le quantità di standard ex D.M. 2.4.68 n. 1444 necessarie per soddisfare l'aumento del carico insediativo ipotizzato e loro individuazione.

Circa i rapporti intercorrenti tra la variante di cui trattasi e i piani urbanistici attuativi e generali vigenti, dalla "Relazione illustrativa" di progetto, per ciascuna zona di completamento considerata si è rilevato quanto di seguito si riporta:

## ZONE B1

I principali dati delle zone B1 oggetto della Variante sono i seguenti:

- SUPERFICI DELLE AREE mq. 358.678
- SUPERFICI COPERTE A SOLO PIANO TERRA O SOLO PIANO RIALZATO mq. 25.649
- VOLUME DELLE SOPRAELEVAZIONI (di piano terra e/o piano rialzato) mc. 84.641
- VOLUME ECCEDENTE QUELLO DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. mc. 50.784
- RIDUZIONE SUPERFICIE COPERTA TRAMITE COEFF. DI RIDUZIONE (10%) mq. 2.564
- NUOVI VANI AGGIUNTI PER LE SOPRAELEVAZIONI N° 457

Dalla relazione di progetto si evince testualmente quanto segue:

"Le superfici di 358.678 mq relative alle B1 incluse nei comparti dello S.P. rappresentano il 26% della totalità delle zone B del P.R.G.

Le aree di B i incluse nello S.P. rappresentano il 60% della totalità delle aree dello studio in oggetto.

Il rapporto tra superficie coperta da sopraelevare e la superficie coperta delle zone B1 incluse nello S.P. è del 19,7%.

La totalità delle superfici coperte da sopraelevare risulta di 25.649 mq. con un volume totale di 84.641

mc. cui corrisponde un numero di 846 vani.

5mp/mq. e di conseguenza il volume aggiunto oltre questo indice considerato agli effetti del predetto dimensionamento è stato determinato quale differenza tra 1/3 e 2/3 del nuovo volume aggiunto (mc. 84.641) corrispondente al 60% circa di quello realizzabile per sopraelevazione.

I volumi aggiunti al P.R.G., pertanto, sono 50.784 mc. cui corrispondono 507 vani che vanno ridotti ulteriormente secondo quanto previsto nel punto successivo.

Dall'analisi della cartografia aerofotogrammetrica, confrontando i rilievi in loco è risultato che in molti casi, superfici coperte ma non chiuse (verande) o a sbalzo (balconi) nella cartografia risultano tali da essere stati computati come superfici coperte e pertanto si è dovuto introdurre un coefficiente di riduzione delle superfici coperte del 10%. Di conseguenza i volumi computati sono stati ridotti secondo questo coefficiente in tutti i comparti.

In definitiva i nuovi volumi o vani aggiunti a quelli previsti dal P.R.G. per realizzare le sopraelevazioni delle zone B1 dello S.P. ammontano a

457 vani

dove 0,6 rappresenta la differenza di volume rispetto all'indice di P.R.G. e 0,9 rappresenta il coefficiente di riduzione per le superfici coperte.""

Le ipotesi di lavoro prospettate dal progettista possono trovare condivisione alla luce delle seguenti considerazioni:

- la volumetria teorica realizzabile in relazione alla sopraelevazione della superficie coperta di mq. 25.649 (riferita ai piani terra e/o rialzati esistenti) è pari a mc. 84.641 (con un'altezza teorica di m. 3,30);
- la suddetta volumetria teorica che tiene conto dell'altezza massima raggiungibile e secondo le norme di Piano (m. 7,30), è in parte assorbita dalla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiario fissato dal P.R.G. (5 mc/mq.);
- l'eccedenza di volumetrica, rispetto all'indice di piano e in rapporto all'altezza massima raggiungibile, può rientrare nell'ipotesi prospettata dai progettisti (1/3 - 2 B rispetto alla volumetria teorica), che comunque è valutata nel limite massimo (mc. 50.874, pari a 2 B di mc. 84.641).

## ZONE B2

Discorso non diverso è stato fatto per le zone B2, analizzate nella loro interezza. Si tratta di zone con una bassa densità e in cui sono presenti tipologie a villetta e residenza in linea.

I dati principali risultano i seguenti:

- SUPERFICIE TOTALE AREA mq 97.246
- SUPERFICIE COPERTA A SOLO PIANO TERRA 0 RIALZATO mq 11.235
- VOLUME DELLE SOPRAELEVAZIONI mc 37.075
- RIDUZIONE SUPERFICIE COPERTA TRAMITE COEFF. DI RIDUZIONE (10%) mq l. 123
- NUOVI VANI AGGIUNTI PER LE SOPRAELEVAZIONI N° 333

Le zone B2 hanno nel P.R.G. un indice di fabbricabilità di 3mc/mq., e adottando l'altezza teorica dei piani, la cubatura necessaria pari a 333 nuovi vani è eccedente rispetto al dimensionamento del P.R.G.; dato che la maggior parte degli edifici da sopraelevare, all'attualità, supera l'indice di P.R.G., la nuova volumetria è da computare tutta, con reperimento di aree superfici per standard pari a 6300 mq. per tener conto dei nuovi vani in zone B2 non previsti dal P.R.G.

## ZONE B3

Si tratta di zone rese edificabili dal P.R.G. che ha preso atto, in parte, di edifici non regolari ricadenti nel vecchio vincolo cimiteriale, mentre per le altre zone, non ricadenti nel vincolo si tratta di nuove zone ad indice relativamente basso che sono costituite da interventi edilizi recenti e che pertanto non presentano

problemi di sopraelevabilità.

Sono state campionate pertanto le aree nelle vicinanze del cimitero.

Dell'analisi compiuta su aree che presentano sopraelevazione si sono ricavati i seguenti dati:

- SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA mq. 127.410
- SUPERFICIE COPERTA CON SOLO PIANO TERRA 0 PIANO RIALZATO mq. 12.517
- VOLUME DELLE SOPRAELEVAZIONI mc. 41.306
- RIDUZIONE SUPERFICIE COPERTA TRAMITE COEFF. DI RIDUZIONE (10%) mq. 1.251
- NUOVI VANI AGGIUNTI PER LE SOPRAELEVAZIONI N° 371

Nelle aree sottoposte ad analisi i vani necessari per sopraelevazione di tutte le zone B3 sono 371 circa. In queste zone Il P.R.G. vigente riporta un indice di fabbricabilità di 1,5mc/mq. Dall'analisi fatta il progettista ha potuto riscontrare, anche in queste zone, per i lotti da sopraelevare, una densità edilizia non certo inferiore all'indice di Piano. Pertanto anche in questo caso la volumetria delle sopraelevazioni va valutata nella sua quasi totalità e cioè 371 vani.

7.345mq)

#### CONCLUSIONI:

In definitiva i nuovi vani che vengono introdotti nel caso di sopraelevazioni "in sagoma" per tutte le zone del P.R.G. cui attualmente è inibita tale operazione assommano a:

Zone B1 457 vani

Zone B2 333 vani

Zone B3 371 vani

I nuovi vani in aggiunta alle quantità teorica del dimensionamento del P.R.G. sono 1.171 vani (invece di n. 1.162 come indicato erroneamente in relazione) comunque compatibile con la disponibilità di 2000 vani del P.R.G.

A tale nuova cubatura corrisponde una necessità di reperire superfici per standard urbanistici per una quantità di suoli pari a 21.078mq. (1.171 x 18 ) che nella Variante è reperita nella misura di mq 27.500 e posizionata in una zona già vincolata dal P.R.G. ma stralciata in sede regionale di approvazione del P.R.G. (1995). La posizione di tale area verso il verde della lama Sinata, oltre a risultare paesisticamente molto interessante è anche baricentrica rispetto ai nuovi pesi insediativi così come emergono dal Piano.

#### RAPPORTI CON IL P.R.G.

In ordine ai rapporti con il P.R.G. per quanto attiene al nuovo carico insediabile ed agli standards pubblici ex D.M. 1444/68) si rileva quanto segue:

##### A) FABBISOGNI RESIDENZIALI

Il fabbisogno di edilizia residenziale è quantificato nel vigente P.R.G. in 12.400 vani, per una popolazione complessiva di circa 44.000 abitanti all'anno 2.006. Come si rileva dagli atti di approvazione del P.R.G. detto fabbisogno è soddisfatto mediante:

- il recupero del patrimonio edilizie esistente;
- la capacità residua delle zone di completamento di tipo "B". della zona residenziale, ecc.; - l'edificazione nei comparti di nuova espansione;
- i futuri insediamenti che interesseranno solo le porzioni degli originali comparti (aree indicate in cartografia - tav. 1-3 Zonizzazione - Febbraio 95 - con una rete a maglia larga) non rientranti nella fascia del 200 metri dalla lama Sinata, risultando stralciate dal P.R.G. le previsioni interessanti la stessa lama Sinata.

In termini quantitativi, in definitiva, il fabbisogno previsto al 2006 per complessivi 12.400 vani è soddisfatto come segue (come si rileva dalla deliberazione della G.R. di approvazione definitiva del P.R.G.):

- capacità residua delle zone tipo B (B1, B2, B3, B4): 2.900 vani;
- capacità residua zona 167 (Piscina dei Preti): 500 vani;
- capacità residua zona direzionale: 400 vani;
- capacità delle zone di espansione (comparti): 6.700 vani;
- capacità delle aree "con reticolo a maglia larga" stralciate dal P.R.G. e da rilocalizzare mediante variante al PRG successiva all'approvazione regionale: 2.000 vani

TOTALE 12.400 vani.

Il P.R.G. prevedeva aree tali da consentire la realizzazione solo di 10.400 vani (di cui n. 6.700 di nuova previsione) essendo stato rinviato a successive e specifiche varianti il soddisfacimento dell'ulteriore fabbisogno determinato in 2.000 vani.

Il suddetto fabbisogno risulta parzialmente ad oggi così soddisfatto:

- a) 216 vani nel piano integrato in corso di realizzazione nella maglia "B" del PEEP, approvato in variante al P.R.G.C. con deliberazione G.R. n° 1536/1999;
- b) 327 vani per effetto della variante, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28.03.2001, relativa alla tipizzazione funzionale delle maglie "m, n, c", previste nel Piano di Zona ex legge n. 167/62, già definite "BS" nel P.R.G.C. Agente e relativa nuova normativa tecnica di attuazione.

I residui 1457 vani, corrispondenti ad altrettanti abitanti teorici insediabili e a circa 145.700 mc. di nuove costruzioni, comprendono i fabbisogni prospettati dalla presente variante, che ammontano a circa 129.000 mc., pari a 1.171 vani teorici circa, ripartiti nelle tre zone di completamento.

## B) STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA

Nel vigente P.R.G. la verifica degli standards per la residenza è effettuata e determinata per una popolazione di 37.256 abitanti residenti al 31/12/94, per i quali a fronte di un fabbisogno di 670.609 mq. (pari a 37.256 x 18 mq/ab) il PRG. prevede il reperimento di 714.930 mq. corrispondente ad uno standard per abitante maggiore del valore di 18 mq/ab. previsto dal D.M. 2.4.68 n. 1444.

In merito agli abitanti previsti al 2006 nelle nuove zone di espansione il reperimento degli standards è previsto e garantito nell'ambito delle stesse zone (già localizzate negli elaborati grafici di P.R.G. o di futura individuazione), secondo le quantità fissate dal D.M. 1444/68.

Da tutto quanto sopra, in ordine alla variante al P.R.G. proposta si possono trarre le seguenti considerazioni conclusive:

i nuovi carichi insediabili, conseguenti alla variante proposta, sono ammissibili sotto il profilo tecnico urbanistico e ciò in relazione al reperimento e cessione degli standards correlati allo stesso nuovo carico insediativo e rispettosi del D.M. n. 1444/68 e localizzati una zona già vincolata dal P.R.G. ma stralciata in sede regionale;

i n. 1.171 nuovi vani previsti rientrano nell'ambito del fabbisogno non soddisfatto con il P.R.G., ma dallo stesso ritenuto ammissibile e rinviato a successive varianti quale è la fattispecie in questione, in coerenza con gli indirizzi dettati con la delibera di G.R. di approvazione definitiva dello stesso Piano.

Tutto ciò premesso, e sulla scorta di quanto innanzi prospettato, questo Ufficio ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico la variante proposta, relativa alla sopraelevazione degli immobili esistenti a

piano terra e/o piano rialzato nell'ambito delle zone omogenee di tipo "B1" B2" e "B3" e secondo le indicazioni degli elaborati grafici allegati, e ciò in relazione principalmente all'obiettivo più ampio che l'Amm.ne Comunale si prefigge di riqualificazione di dette aree ovvero di miglioramento della qualità abitativa.

In particolare, per quanto attiene alle aree per standards urbanistici, reperite nella quantità di mq. 27.500, si prescrive che il permesso di costruire sia subordinato al reperimento e cessione delle quantità di aree corrispondenti al carico insediabile nell'ambito delle aree come individuate nella presente variante e/o, in alternativa, alla conseguente monetizzazione.

## OSSERVAZIONI

Come già detto in precedenza, avverso la variante al P.R.G. in esame risultano prodotte n. 11 osservazioni tutte controdedotte dal Consiglio Comunale con la delibera di C.C. n. 36 del 19.06.2000.

In proposito l'Ufficio scrivente riferisce quanto segue:

### OSSERVAZIONE n° 1

Ditta richiedente PANTALEO Rosa

Richiesta L'osservazione muove da una posizione di salvaguardia di interessi privatistici, vale a dire l'inserimento di una proprietà Fondiaria dell'istante all'interno della proposta zona a servizi per la residenza localizzata lungo la S.P. Modugno - Bitritto immediatamente a sud della maglia BS del P. d. F. 167 (PEEP Via Bitritto).in sintesi della proposta zona a servizi si contestano:

- la ubicazione, ritenuta lontana dalla zona edificata e, incongruente rispetto alla mancanza di aree per servizi in altre Zone urbane;
- la presunta regolarità geometrica evidenziata nella Variante; il fatto che l'area non è servita da strade;
- la ritipizzazione di una porzione di zona agricola di salvaguardia ambientale", incompatibile con la nuova destinazione d'uso a servizi.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. le motivazioni addotte a sostegno delle osservazioni devono essere respinte, per le seguenti considerazioni:

La posizione dell'area a servizi è idonea alla funzione, secondo il disposto del punto 2 art. 4 del D.M. 1444/1968. Essa, infatti, copre un fabbisogno relativo alla zona urbana del completamento, nella quale non è stato possibile reperire aree idonee e sufficienti allo scopo, ed è stata localizzata in adiacenza della zona edificata. Le sue dimensioni e la sua forma geometrica sono inoltre tali da garantirne un utilizzo ottimale da parte della collettività e una larga scelta di opportunità progettuali delle P A.

L'area è già direttamente accessibile dalla S.P. Modugno - Bitritto; in futuro sarà servita da ogni lato dalla viabilità prevista dal P R.G.C.

E' certamente vero che l'area a servizi è stata localizzata al di là del limite che in sede di approvazione regionale aveva stralciato dalle zone di espansione urbana le aree ricadenti nella fascia di rispetto ambientale, poste a 200 m. dal presunto ciglio della lama Sinata. Tali aree erano quindi state classificate quali Zona Agricola di Salvaguardia Ambientale, con vincolo di inedificabilità derivante dal combinato disposto della legge 431/1985 (limite di 150 m per la edificabilità dal ciglio delle lame e dei corsi d'acqua ...) e la norma di salvaguardia del P.U.T.T. regionale Paesaggio e ambiente - che propone tale distanza pari a 200 m. Tali limitazioni non possono, tuttavia influire nella destinazione d'uso a verde attrezzato, standard previsto dal D.M. 1444/66 del quale il Comune particolarmente deficitario e che configurerebbe un uso pienamente compatibile con le caratteristiche di salvaguardia ambientale proprie del vincolo idrogeologico. La destinazione definitiva per l'uso dell'area, tra quelle compatibili con il sito, sarà compresa nel redigendo Piano Particolareggiato dei Servizi.

Si sottolinea, infine, che l'attuale T.U. in materia di Beni Culturali e ambientali conferma in m. 150 la larghezza della fascia inedificabile per vincolo idrogeologico, mentre il P.U.T.T. non è ancora giunto alla definitiva approvazione. Il recepimento in esso della norma nazionale rispetto al testo adottato libererebbe una striscia di 50 m. dal vincolo di inedificabilità assoluta, ampliando la suscettività di utilizzo dell'area presentata in variante.

Controdeduzione Comunale l'osservazione viene respinta nella sua interezza.

Parere dell'Ufficio Non si ritiene accoglibile per le motivazioni comunali sopra richiamate.

#### OSSERVAZIONE n° 2

Ditta richiedente ABBATANTUONO Pasqua

Richiesta Viene segnalata la incongruenza tra gli elaborati grafici del P.P. della Zona di Completamento, realizzati sulla base dell'allora vigente P.d.F., e quelli del vigente P.R.G.C. a proposito delle maglie B2/4 e B2/5. Per effetto di tale incongruenza, parte dei piani terra di alcuni fabbricati prospicienti Via Paparella non può essere sopraelevata.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. L'osservazione è pertinente e può essere accolta riportando espressamente nell'art.4.5.2. delle N.T.A. in variante, al comma 2, la seguente dizione: "Per tutti gli altri edifici delle zone B non compresi nella presente variante e già sopraelevabili per effetto della D.G.R. n. 2661 dell'11.04.1980, le sopraelevazioni restano consentite nel rispetto delle presenti norme. I limiti dei settori urbani all'epoca individuati sulle cartografie disponibili, devono essere riportati alla coincidenza dei limiti di maglia urbana appartenente alla zona omogenea di tipo "B1" delimitata da strade urbane esistenti o previste dal P.R.G.C"

Controdeduzione Comunale L'osservazione viene accolta riportando espressamente nell'art. 452 della N.T.A. proposte in variante, al comma 2, la seguente dizione: "Per tutti gli altri edifici delle zone B non compresi nella presente variante e già sopraelevabili per effetto della D.G.R. n. 2661 dell'11.4.1980, le sopraelevazioni restano consentite nel rispetto delle presenti norme. I limiti dei settori urbani all'epoca individuati sulle cartografie disponibili, devono essere riportati alla coincidenza dei limiti di maglia urbana appartenente alla zona omogenea di tipo "B1" delimitata da strade urbane esistenti o previste dal P.R.G.C."

Parere dell'Ufficio Si ritiene accoglibile nei termini prospettati dall'Amm.ne Comunale.

#### OSSERVAZIONE n° 3

Ditta richiedente COTA Vittorio

Richiesta a. Si ritiene sia stato disatteso l'indirizzo programmatico espresso nella

D.G.M. n. 44/1999 orientato a rendere pari per tutti le opportunità di sopraelevazione in sagoma nelle Zone B1 - B2 - B3 del vigente P.R.G.C. Ciò viene evidenziato graficamente su elaborati grafici allegati al testo delle osservazioni.

b. Viene evidenziato nei punti (2) e (3) del testo che la cartografia su cui sono state riportate graficamente le proposte di studio e variante non sembra essere quella contenente le prescrizioni regionali recepite in sede di approvazione del P.R.G.C. e riguardanti l'accoglimento di osservazioni all'epoca presentate. Viene poi inopinatamente, al punto 4 del testo dell'osservazione, dichiarato influente ai fini della variante in esame quanto esposto ai punti precedenti.

c. La considerazione esposta al punto 5 del testo in merito alla opportunità di far precedere qualsiasi intervento di variante al P.R.G.C. dall'adeguamento della Cartografia e delle norme alle prescrizioni regionali,

d. Si osserva ai punti 6 e 7 che la nuova proposizione del testo normativo relativo alla Zona B1 - B2 - B3 (in sostituzione dell'art.4 del vigente testo delle N.T.A.) non tiene conto dell'adeguamento normativo di cui al precedente punto c.

e. Viene segnalata la necessità di eliminare un refuso cartografico della cartografia di P.R.G.C. relativa

al perimetro della Zona BS del PEEP (Zona B di Via Bitritto).

f. andrebbe meglio specificata al punto 4.5.2. delle N.T.A la possibilità di realizzare aggetti, in raccordo con il vigente regolamento edilizio comunale, ma si propone che tale raccordo debba essere effettuato in sede di completa revisione del testo del R.E.C. e quindi dell'art. 25 dello stesso.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. a. l'osservazione è solo parzialmente fondata. Infatti l'indagine di campo preliminare alla stesura della dell'U.T.C. variante, così come descritto in Relazione, ha permesso di escludere le aree evidenziate e numerate nell'elaborato grafico "tav.6" per motivazioni essenzialmente tipologiche e morfologiche del tessuto urbano. Tuttavia può essere accaduto che, per mero errore di riporto cartografico o per insufficienza di informazioni disponibili, alcune aree o fabbricati siano stati esclusi dalla variante. Si propone di accogliere l'osservazione con riserva, in modo da consentire una verifica tecnica da parte dei progettisti in sede di aggiornamento dei grafici.

b. la questione è di fatto ininfluenza, poiché relativamente al quadro generale della zona urbana pianificata fanno fede gli elaborati approvati del P.R.G.C. vigente e in futuro quelli della cartografia aggiornata in corso di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.

c. La considerazione esposta al punto 5 del testo in merito alla opportunità di far precedere qualsiasi intervento di variante al P.R.G.C. dall'adeguamento della Cartografia e delle norme alle prescrizioni regionali, non tiene conto che tali interventi sono stati realizzati: quello cartografico attraverso la redazione dell'aerofotogrammetrico aggiornato del territorio comunale con volo effettuato nel maggio 1998; quello di riporto sulla cartografia di piano dell'esame del P.R.G.C. e delle osservazioni ad esso presentate in sede di contraddittorio con la Regione e quindi descritto nella deliberazione di G.R. n° 5105 del 21.11.1995, nell'ambito dell'incarico affidato al Prof. Ing. De Salvia e all'Ing. Cardanobile il cui lavoro è ora nella fase di presa d'atto in Giunta Comunale; quello di revisione e aggiornamento delle norme di attuazione e del regolamento edilizio concluso con la Deliberazione C.C. n° 75 del 01.12.1999.

d. In effetti, nella proposta variante, il testo dell'art.4 sostituisce integralmente il precedente ed è ininfluenza tenere conto della vecchia stesura.

Nella stessa logica, la nuova formulazione della norma tiene conto in misura adeguata dei necessari rapporti e parametri tra edilizia preesistente e nuova edificazione(o completamento edilizio).

e. Si concorda con l'osservazione che andrebbe meglio specificata al punto 4.5.2. delle N.T.A la possibilità di realizzare aggetti, in raccordo con il vigente regolamento edilizio comunale, ma si propone che tale raccordo debba essere effettuato in sede di completa revisione del testo del R.E.C. e quindi dell'art. 25 dello stesso.

f. Tale rifiuto non riguarda la variante in esame e verrà eliminato in altra sede opportuna (revisione e adeguamento degli elaborati grafici di P.R.G.C. allo stato di fatto fisico e giuridico del territorio, in corso di esame da parte degli organi comunali competenti).

Controdeduzione Comunale L'osservazione viene respinta nella sua interezza, accogliendo tuttavia l'invito ad eseguire, da parte del Gruppo di progettazione, una verifica tecnica approfondita di eventuali aree e/o edifici erroneamente esclusi dall'oggetto della variante.

Parere dell'Ufficio Non si ritiene accoglibile per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Comunale.

OSSERVAZIONE n° 4

Ditta richiedente TRENTADUE Angela

Richiesta Vengono dettagliate in cinque punti osservazioni tese a contestare una delle proposizioni progettuali della variante, vale a dire la individuazione planimetrica di alcuni edifici che presentano caratteristiche architettoniche e ambientali tali da salvaguardarne la conservazione e la conseguente norma contenuta nell'art. 4.5.4. delle nuove NTA proposte.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. Al punto 1 si suppone l'illegittimità di un vincolo posto dallo strumento urbanistico su un immobile. Tale presupposto è del tutto infondato, in quanto l'apposizione di vincoli a tutela di edifici di cui

si individua un valore storico, ambientale, artistico è specificamente prevista dall'art. 14 della legge urbanistica regionale n° 56/1980 tra i contenuti disciplinari del P.R.G.C. sono da respingere anche le considerazioni espone ai punti 2, 3, 4 dell'osservazione, poichè l'individuazione di alcuni immobili da tutelare certamente, unita alla descrizione dei criteri con i quali valutare simili situazioni riportata all'art. 4.5.4, delle NTA proposte, annulla la discrezionalità delle decisioni da assumere in sede istruttoria dei progetti edilizi da parte degli organi competenti. Il sopravvenire di una norma più restrittiva, inoltre, non può certamente influire su quanto già autorizzato in passato, in quanto vige dal momento in cui viene approvata senza per questo creare sperequazioni tra i cittadini. La variante in esame è evidentemente improntata al criterio della tutela del patrimonio edilizio esistente e delle caratteristiche ambientali complessive del centro urbano anziché alla sua generale sostituzione, pur nel rispetto delle condizioni della economicità degli interventi, e ciò in continuità di intenti con l'attuale norma del P.R.G.C., che viene meglio specificata in tal senso.

Al punto 5 viene riportato il dettato della norma generale vigente delle Zone B ritenendola in contrasto con quella proposta nella variante la quale, proprio perché variante può certamente modificarla.

Controdeduzione Comunale l'osservazione viene respinta nella sua Interezza.

Parere dell'Ufficio Non si ritiene accoglibile per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Comunale.

#### OSSERVAZIONE n° 5

Ditta richiedente COTRONE ed altri

Richiesta Si osserva il mancato inserimento del fabbricato di proprietà degli istanti tra quelli di cui si rende possibile la sopraelevazione.

Parere del Responsabile Tale fabbricato è situato nella Zona Omogenea B3 adiacente via T. Tasso e in effetti la maglia di cui fa dell'U.T.C. parte non è stata inserita nella variante in esame, in quanto considerata in parte libera da costruzioni, in parte edificata di recente. Si propone di accogliere l'osservazione con riserva, in modo da consentire l'inserimento del fabbricato tra quelli passibili di sopraelevazione in sagoma solo dopo che le sue caratteristiche tipologiche siano state accertate e validate in tal senso dai progettisti in sede di aggiornamento dei grafici.

Controdeduzione Comunale si propone di accogliere l'osservazione con riserva, salva verifica delle caratteristiche del fabbricato descritto dai ricorrenti da parte del Gruppo di progettazione.

Parere dell'Ufficio Si ritiene accoglibile, previa verifica nei termini disposti dall'Amm.ne Comunale.

#### OSSERVAnONE n° 6

Ditta richiedente CAMASTA Nicola

Richiesta Si osserva il mancato inserimento del fabbricato di proprietà dell'istante tra quelli di cui si rende possibile la sopraelevazione.

Parere del Responsabile L'osservazione è infondata, poiché il fabbricato, già compreso nella precedente disciplina delle Zone B1, dell'U.T.C. viene riportato ora nella generalità dei fabbricati passibili di completamento attraverso l'applicazione dell'art. 4.5.2, della variante normativa proposta. Si conferma comunque l'opportunità di approfondire il tema già evidenziata per le osservazioni Cota e Cotrone.

Controdeduzione Comunale si propone di accogliere l'osservazione con riserva, alle stesse condizioni espone per le osservazioni Cota punto (1) e Cotrone.

Parere dell'Ufficio Si ritiene accoglibile, previa verifica nei termini disposti dall'Amm.ne Comunale.

#### OSSERVAZIONE n° 7

Ditta richiedente Associazione Modugnese Architetti, Geometri e Ingegneri (AMAGI)

Richiesta L'Associazione dei tecnici modugnesi ha inteso esprimere collegialmente un proprio contributo alla migliore definizione della variante urbanistica in esame, attraverso la redazione di un complesso documento che affronta la problematica secondo due aspetti: quello inerente le conseguenze della variante sulla densità abitativa delle Zone B e quindi su un supposto aumento del carico insediativo e

sulla necessità di standards urbanistici per i nuovi residenti; quello relativo alla definizione della variante normativa (art. 4 delle NTA). Alla prima questione è strettamente connesso il tema della utilizzazione della riserva di vani resasi disponibile per effetto della riduzione delle zone di espansione operata in sede di approvazione del P.R.G.C. dalla Regione Puglia.

Al punto 1 del documento AMAGI, si esprimono riserve sulla apposizione di vincoli di tutela su alcuni edifici;

Ai punti 2, 3, 4 inerenti la tematica del carico insediativo, vengono contestati i conteggi che, a partire dalle stime effettuate dai progettisti sulla consistenza superfici alla e volumetrica dell'edificato delle zone B, hanno portato al dimensionamento degli interventi di completamento edilizio possibili e quindi al numero di nuovi vani teorici realizzabili e di abitanti - anch'essi teorici insediabili.

In riferimento al testo proposto in variante delle NTA, si esaminano nel seguito singolarmente le ulteriori osservazioni prodotte:

Punto 4. Inopportunità dell'obbligo della segnalazione e descrizione dei lavori a farsi per le opere di manutenzione ordinaria, art. 4.2.

Punto 5. Opportunità di consentire l'altezza interna dei piani terra da destinare ad autorimesse al minimo di m 2,00 e l'altezza dei vani accessori al minimo di m 2,40 secondo le disposizioni di legge vigenti, art. 4.4 e 4.5.

Punto 6. Si ritiene utile che all'art. 4.5 venga, specificamente esposto il richiamo alla validità del Codice Civile in tema di distanze, vedute e balconi per i previsti completamenti di edifici attraverso la sopraelevazione in sagoma del solo primo piano oltre il piano terra, ai fine di scongiurare interferenze con i disposti normativi del DM 1444/1968.

Punto 7. Viene considerato inaccettabile il principio di tutela di alcuni immobili - e la sua estensione alla generalità degli edifici che presentino talune ben descritte caratteristiche tipologiche e architettoniche - enunciato all'art. 4.5.3.

Punto 8. Si osserva che l'eventuale sostituzione edilizia prevista all'art. 4.5.5 per gli edifici ad un solo piano che non presentino alcun motivo di interesse ambientale non sia vantaggiosa e sostenibile economicamente qualora si voglia destinare il piano terreno sostituito ad autorimessa. Si chiede di consentire in tali casi la costruzione di due piani sopra l'autorimessa e la maggiore altezza complessiva di m 8,30 rispetto ai 7,50 m di norma.

Punto 9. Si osserva che l'art. 4.6.3 non contempla il diritto di prevenzione per l'edificazione sul confine tra lotti liberi sancito dal C.C. Pur ritenendo che tale diritto è implicito ancorché legato al verificarsi della condizione prevista dal C.C., ossia che i lotti adiacenti siano liberi da costruzioni, può essere utile specificarne la validità nella definizione di distanza dai confini contenuta nell'articolo in esame. Si propone, pertanto, di apportare l'aggiunta sopradetta. Si osserva, poi che le altezze massime dei fabbricati potrebbero essere determinate più correttamente in funzione dell'altezza urbanistica teorica di piano - 3,30 m - portandole a 14,50 m in zona B1 e a 11,00 m nelle zone B2 e B3.

Punto 10. Si osserva che la variante proposta non ha preso in considerazione, ai fini della possibile sopraelevabilità dei fabbricati, alcune aree, porzioni di aree e singoli edifici, in parte elencati nella osservazione di che trattasi che al contrario avrebbero dovuto essere considerate alla pari di quelle oggetto di studio ovvero già precedentemente normate.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. punto 1 del documento AMAGI: si ritiene di dover respingere le argomentazioni addotte per le stesse motivazioni esposte a proposito della osservazione Pantaleo Rosa.

punti 2, 3, 4 del documento AMAGI: deve essere preliminarmente precisato che il dimensionamento del P.R.G.C. vigente, per quanto riguarda gli abitanti insediabili nelle Zone omogenee B1, B2, B3 si è basato su una stima effettuata sui seguenti indici e parametri, così come descritto negli elaborati di piano:

- abitanti residenti secondo le sezioni di censimento;
- stima percentuale dei fabbricati destinabili a funzioni residenziali;

- stima dei fabbricati fisiologicamente non occupati e/o inabitabili;
- stima dell'indice fondiario esistente in funzione delle superfici coperte, anch'esse stimate;
- stima finale delle volumetrie ancora realizzabili in funzione dell'applicazione degli indici prescritti dal Piano e delle quantità di sopraelevazioni già stimate nello studio in applicazione della circolare 344/1972.

Ne consegue, dunque, che il P.R.G.C. ha "congelato" rispetto alle ipotesi dimensionali di progetto le volumetrie pertinenti all'intero insieme delle zone di completamento urbano e di conseguenza il numero di abitanti in esse insediabili, rapportando a questi, in sede di conteggi finali per il dimensionamento delle zone di espansione residenziale, il fabbisogno delle zone omogenee di tipo "C" (comparti). Ne deriva che, indipendentemente dalla effettiva situazione di ciascun singolo lotto edilizio o fondiario in zona di completamento urbano, la stima della densità edilizia e della densità abitativa fatta dal PRGC è riferita all'intero insieme urbano, nel quale mediamente sono state valutati gli indici e i parametri descrittivi della situazione esistente e di progetto.

Le osservazioni presentate, evidentemente, si reggono sull'errato presupposto di poter nuovamente applicare nei conteggi dei volumi realizzabili gli indici e i parametri di piano regolatore che già avevano prodotto l'originario dimensionamento abitativo teorico delle Zone di completamento, ai quali invece è necessario poter derogare in applicazione dei principi che, attraverso la circolare regionale 344/1972, regolano la possibilità di sopraelevare i fabbricati esistenti "in sagoma", con indici di fabbricabilità finali anche di molto superiori a quelli della norma generale per le nuove costruzioni. Nella proposta di variante, quindi, si è correttamente proporzionato il conteggio dei nuovi volumi e il fabbisogno di standards urbanistici in rapporto alla cubatura urbanistica delle sole sopraelevazioni consentite. Le nuove volumetrie così ottenute sono state, quindi, aggiunte a quelle già considerate nel PRGC. Le osservazioni di che trattasi vanno dunque respinte.

testo proposto in variante delle NTA.

Punto 4. Si ritiene l'osservazione fondata in rapporto alla regolamentazione già vigente per le dichiarazioni di inizio attività (DIA), necessarie per le opere esterne agli edifici e normalmente accettate anche per opere di manutenzione ordinaria. Si propone di modificare il testo normativo eliminando il secondo e terzo capoverso dell'art. 42

Punto 5. L'osservazione è pertinente solo per quanto riguarda i locali da destinare ad autorimessa, poiché i vani accessori alle destinazioni d'uso consentite ai piani terreni (corridoi, disimpegni, servizi igienici, angoli cottura) possono certamente avere una altezza interna utile pari alla minima consentita di m 2,40 in tutti i casi previsti per legge. Si propone di specificare nell'art. 4.4 che per le autorimesse vale l'altezza minima utile prevista dal DM 01.02.1986, anziché quella di m 2,70 indicata nelle NTA e che, per maggior chiarezza, che per i vani accessori può essere applicata quella minima di m 2,40 prevista dalla normativa vigente.

Punto 6. Si concorda per inserire in norma uno specifico richiamo in tal senso, poiché lo stesso DM 1444/1968 ammette l'istituto della deroga alle sue norme nelle zone di completamento urbano in presenza di pianificazione attuativa e di allineamenti prevalenti.

Punto 7. A tal proposito si ritiene che l'osservazione sia da respingere per le stesse motivazioni espresse a proposito dell'osservazione di Trentadue Angela. Si condivide, invece, la contrarietà sulla lunghezza massima consentita per i nuovi balconi da costruire a sbalzo rispetto alle facciate, poiché i previsti 1,60 m potrebbero non consentire la corretta e funzionale apertura degli eventuali infissi esterni a persiana. Si propone di modificare la lunghezza massima consentita del balcone secondo un fattore moltiplicativo della luce netta della porta finestra pari a 2,2 (es.: vano porta finestra pari a 1,00 m, balcone pari a 2,20 m).

Punto 8. Lo scrivente, ritiene innanzitutto che l'art. 4.5.5. possa essere applicato nel solo caso che l'edificio esistente, di un solo piano, sia in condizioni di effettiva irrecuperabilità statico- igienica o di irreparabile degrado fisico complessivo e che tale situazione debba essere comprovata da perizia tecnica a corredo del progetto di sostituzione. Tale condizione deve essere inserita a completamento del

periodo al terzo capoverso dell'articolo in questione, ed è probabilmente stata per errore non inserita in sede di redazione definitiva della proposta di norma. L'osservazione deve dunque essere respinta poiché in contrasto con i fondamenti che rendono possibili i completamenti per "sopraelevazione in sagoma" a base della circolare regionale 344/1972 che qui si applica. Ogni diverso intendimento costruttivo sarà quindi normato come "nuova costruzione".

Punto 9. L'osservazione è da respingere in quanto in contrasto con l'art. 4. B delle NTA del vigente PRG, che in questa sede non viene modificato, e che descrive il modo di calcolare l'altezza massima ammissibile di un edificio.

Punto 10. A questo proposito, si ritiene che l'art. 4.5.2. della proposta normativa estenda di fatto l'efficacia della variante a tutti gli edifici delle zone B1, B2, B3 purché possiedano le caratteristiche necessarie alla sopraelevazione in sagoma. Si propone, tuttavia, per maggiore chiarezza, che il richiesto approfondimento venga effettuato dal Gruppo di progettazione e che, eventualmente, gli elaborati vengano integrati delle eventuali notazioni grafiche e/o di una più esaustiva scrittura della norma di riferimento.

Controdeduzione Comunale con riferimento alle controdeduzioni riportate in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate e recepite, l'osservazione composta di più elementi di contraddittorio, viene respinta per quanto riguarda i punti 1.2.3.8. Nell'accogliere quanto esposto al punto 4, si propone di modificare il testo normativo eliminando il secondo e il terzo capoverso dell'art. 4.2. Si accoglie quanto esposto al punto 5 solo per ciò che concerne la necessità di riportare all'art. 4.4 delle NTA in variante che per le autorimesse vale l'altezza minima utile di cui al DM 1.2.1986 anziché quella di m 2,70. Si accoglie quanto esposto al punto 6, e si ritiene di dover inserire nel testo normativo proposto in variante uno specifico richiamo alla applicazione del Codice Civile in tema di distanze, balconi, vedute. Viene respinta la tesi sostenuta al punto 7, vale a dire l'inaccettabilità dei vincoli di tutela su alcuni immobili proposta nella Variante; viene però accolto il rilievo sulla insufficiente dimensione massima consentita per la lunghezza dei balconi da realizzare su detti edifici tutelati, per cui si propone di sostituire la misura di m 1,60 riportata all'art. 4.5.3 con quella parametrica pari a 2,2 volte la larghezza del vano porta finestra. Si accoglie del punto 9 l'invito a specificare all'art. 4.6.3 delle NTA le modalità con cui far valere il diritto di prevenzione per l'edificazione sul confine tra lotti liberi; si respinge invece la proposta modifica delle altezze massime consentite per gli edifici nelle zone omogenee B1, B2, B3. Si accoglie l'osservazione esposta al punto 10 con le stesse modalità espresse a proposito delle osservazioni Cota (punto 1), Cotrone, Centrone.

Parere dell'Ufficio Si ritiene di poter concordare con le controdeduzioni comunali, per le motivazioni addotte; il tutto ad eccezione del punto 10) che non si ritiene accoglibile in quanto l'estensione indiscriminata delle sopraelevazioni come prospettato nella osservazione comporterebbe carichi insediativi non compatibili con gli standards urbanistici ulteriori reperiti nella presente variante.

#### OSSERVAZIONE n° 8

Ditta richiedente ZACCARO Angelo

Richiesta Il punto 1 dell'osservazione segnala un errore di scrittura contenuto nell'indice degli elaborati della variante riferito alla tav. 6, riportato anche nell'elenco degli elaborati adottati con la deliberazione consiliare n° 86 del 17.12.1999 e nella precedente deliberazione di G.M. n° 270 del 14.12.1999.

Il punto 2 contesta genericamente che la variante interessi zone di servizio a livello urbano e non le sole zone di completamento, in contrasto con gli obiettivi del progetto.

Il terzo punto, che segnala tra l'altro un errore materiale di facile correzione nella numerazione nel secondo elaborato della tavola 11, che dovrebbe essere correttamente "Il bis" secondo l'indice degli elaborati della Variante, contesta la localizzazione della nuova area per servizi della residenza in adiacenza del PEEP di via Bitritto, a causa della sua lontananza dal centro urbano che dovrebbe servire.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. punto 1: Accertato che il titolo della tavola 6 è correttamente "Aree attualmente non sopraelevabili", e che nei documenti sopradetti è "Aree attualmente sopraelevabili" si procederà a correggere l'inesatto riporto.

punto 2: L'osservazione va respinta sia per la sua genericità, che non consente di rintracciarne l'oggetto, sia per il fatto che, comunque, una variante; del P.R.G. che ne riproponga una organica lettura a livello di una consistente porzione del centro abitato - nella fattispecie varie tipologie di zona B e le loro aree di collegamento e raccordo urbano e funzionale - può certamente esaminare il contesto urbano di riferimento nella sua completezza.

punto 3: Si propone di respingere l'osservazione per alcune delle motivazioni esposte in merito all'osservazione Pantaleo.

Controdeduzione Comunale l'osservazione viene respinta nella sua interezza, accogliendo tuttavia la segnalazione dell'errore materiale che vede come titolazione della tav. 6 allegata alla Variante "Aree attualmente non sopraelevabili" anziché quella corretta "Aree attualmente sopraelevabili".

Parere dell'Ufficio Si concorda con le determinazioni comunali di non accoglimento fermo restando la correzione dell'errore materiale rilevato nella tav. n. 6.

#### OSSERVAZIONE n° 9

Ditta richiedente MINNIELLI Lucia

Richiesta L'osservazione riguarda un singolo edificio e relative pertinenze, tipizzato nel P.R.G.C vigente: quale zona omogenea di tipo 82 a seguito di accoglimento di una precedente osservazione al Piano adottato. L'accoglimento dell'osservazione provocò all'epoca la prescrizione regionale di tipizzare l'area come B2 poiché l'edificio risultava oggetto di concessione in sanatoria ex legge 47/85 e le sue caratteristiche erano congruenti con i parametri della Zona B2. Ora si vorrebbe ritipizzare l'area in B1 a causa della adiacenza con tale zona omogenea.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. L'osservazione va respinta per gli stessi motivi adottati dalla Regione Puglia a sostegno della tipizzazione dell'area quale B2; una diversa decisione premierebbe un interesse privatistico già salvaguardato pur con tutti i limiti propri della applicazione della legge sul condono edilizio.

Controdeduzione Comunale l'osservazione viene respinta nella sua interezza.

Parere dell'Ufficio Si concorda con le determinazioni comunali di non accoglimento.

#### OSSERVAZIONE n° 10

Ditta richiedente LOIACONO Stella

Richiesta L'osservazione riguarda alcuni immobili individuati nelle particelle catastali nn. 573 e 635 del Foglio 20, tipizzate nel P.R.G.C. vigente quali zona omogenea di tipo B2 a seguito di accoglimento di una precedente osservazione al piano adottato.

L'accoglimento dell'osservazione provocò all'epoca la prescrizione regionale di tipizzare l'area come B2 poiché essa risulta possedere caratteristiche congruenti con i parametri della zona B2. Ora si vorrebbe ritipizzare l'area in B1 a causa della adiacenza con tale zona omogenea.

Parere del Responsabile

dell'U.T.C. L'osservazione, analoga nel contenuto a quella esaminata al punto precedente, va respinta per gli stessi dell'U.T.C. motivi adottati dalla Regione Puglia a sostegno della tipizzazione dell'area B2; una diversa decisione premierebbe un interesse privatistico già salvaguardato in sede di approvazione al P.R.G.C.

Controdeduzione Comunale L'osservazione viene respinta nella sua interezza.

Parere dell'Ufficio Si concorda con le determinazioni comunali di non accoglimento.

#### OSSERVAZIONE n° 11

Ditta richiedente PANTALEO Lucrezia ed altri

Richiesta L'osservazione riguarda il mancato inserimento dell'edificio dei ricorrenti tra quelli sopraelevabili, pur avendone le caratteristiche.

Parere del Responsabile Si propone di accogliere l'osservazione per le stese motivazioni e alle stesse condizioni esposte nella dell'U.T.C. controdeduzione all'osservazione AMAGI, punto 10 della stessa.

Controdeduzione Comunale l'osservazione viene accolta per le motivazioni e alle condizioni di accoglimento delle osservazioni Cota (punto 1), Cotrone, Centrone, AMAGI (punto 10).

Parere dell'Ufficio Si concorda per le motivazioni addotte dall'Amm.ne Comunale specificatamente riferite alle osservazioni Cota e Cotrone.

Si rimettono gli atti al C.U.R. per il parere di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80.

Bari, li 19 novembre 2004

Il Funzionario

Geom. Nicola Loschiavo

Il Dirigente dell'Ufficio 2° Il Dirigente di Settore

Geom. Antonio Ancona Ing. Nicola Giordano