



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 14/09/2006

COMUNE DI CAPURSO (Bari)

Approvazione variante Piano di Zona maglia B3.

Omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1) Di intendere la premessa come riportata integralmente nel presente dispositivo.

2) Di approvare, in via definitiva, per le motivazioni riportate in premessa, la seguente variante al Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla maglia B3 di P.R.G., relativamente alla sole aree da esso riservate a civico commerciale e annessi percorsi pedonali (identificate in catasto al fg. n. 4 - particelle nn. 1601, 1604, 1605, 1607, 1596, 1608, 607 e 1611 (parte):

- sostituzione integrale dell'art. 4 - lett. (d) "aree per attività commerciali" delle NTA del precitato PEEP, il quale prescrive quanto segue:

"L'edificazione in esse è subordinata alla redazione di un progetto edilizio unitario, e alla formazione di un apposito consorzio di esercenti con regolare convenzione.

La costruzione dovrà essere in linea, della larghezza di m. 42,00 e della profondità massima di m. 12,00, per una altezza massima di m. 8,00 al calpestio del terrazzo; eventuali volumi tecnici (lavatoi, torrino scale) e il parapetto possono eccedere tale altezza massima.

E' ammessa la residenza al piano superiore, se connessa all'attività commerciale.

Tutti i vani destinati all'abitazione devono avere una altezza minima netta di m. 3,00.

Valgono gli stessi criteri, obblighi, indicazioni e raccomandazioni esposte al successivo par. f.1 del presente articolo, per quanto riguarda la composizione delle facciate, l'omogeneità architettonica e cromatica dell'intervento, le recinzioni, il divieto di costruzioni accessorie, il divieto di scantinati abitabili.

E' a carico del consorzio la sistemazione e la manutenzione degli spazi inedificati: essa consisterà nella pavimentazione dell'area anteriore prospiciente la strada pubblica a Sud (v. art. 4 a), nella sistemazione a verde delle aree a Est e Ovest del fabbricato, e nella sistemazione (facoltativa) a parcheggio privato e a passaggio carrabile privato di servizio della fascia posteriore a Nord, della larghezza di m. 6,00. Le aree a Sud, Est e Ovest del fabbricato dovranno inoltre essere lasciate di uso pubblico e non recitante.

Per il dimensionamento dei parcheggi privati valgono le norme legislative in vigore" con le seguenti prescrizioni normative:

- "- Um: Unità di minimo intervento: l'intera superficie fondiaria così come perimetrata nell'allegato stralcio catastale (allegato A);
- La trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata alla redazione ed approvazione di un progetto edilizio unitario esteso all'intera Um (superficie fondiaria);
 - L'attuazione dell'intervento potrà avvenire secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento comunale approvato con delibera di C.C. n. 9/2006. Le aree relative all'intera Um potranno essere concesse in diritto di superficie (durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99) previa stipula di idonea convenzione con il Comune. Potranno richiedere l'assegnazione delle aree: gli Enti Pubblici; le Imprese artigianali, industriali e commerciali; le Associazioni di Imprese (artigianali, industriali e commerciali); i Consorzi e le Cooperative;
 - Iff: Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 3,5 mc / mq (L'indice di fabbricabilità fondiario è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile - escluso i vani tecnici espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria - l'intera Um sopra definita espressa in metri quadrati);
 - Slp: Superficie lorda di piano edificabile fuori terra: la superficie lorda di piano edificabile fuori terra non potrà essere superiore a mq 3.500,00 (metriquadrati tremilacinquecento). (La superficie lorda di piano edificabile fuori terra è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate fuori terra - coperte - e chiuse perimetralmente su due o più lati. Da detto computo sono esclusi i vani tecnici);
 - Rc: Rapporto di copertura massimo: minore o uguale al 50% (cinquanta per cento) dell'intera Um (così come sopra definita);
 - Nmax: Numero massimo di piani fuori terra: minore o uguale a due (esclusi i vani tecnici eventualmente ubicati sul piano di calpestio della copertura);
 - H max: Altezza massima fuori terra: minore o uguale a m. 8,60 (essa è misurata da un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici ubicati in copertura);
 - Dc: Distanza minima dal confine interno del lotto (confine EST prospiciente il lotto edificato residenziale): non inferiore a m. 5,00;
 - Ps: Percentuale di utilizzazione del sottosuolo: 100% (cento per cento) dell'intera Um (da destinarsi alla ubicazione di depositi, di vani tecnici e di parcheggi);
 - Sp: Standard minimo di parcheggio pertinenziale a servizio dell'utenza (sostitutivo di quello previsto dalla L. 122/89 s.m.i. e aggiuntivo di quello previsto al punto successivo (SU": secondo le prescrizioni di cui all'art. 4 del R.R. n. 1 del 30 giugno 2004, pubblicato sul B.U.R. Puglia n. 82 del 30 giugno 2004;
 - SU: standards urbanistici di uso pubblico (art. 5 DIM 1444/1968): minimo 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui, almeno il 90% destinato a parcheggi di uso pubblico (in aggiunta a quelli previsti al punto precedente (Sp)) e l'eventuale parte residuale destinata a verde di uso pubblico. L'eventuale superficie residuale della Um, non occupata dalla struttura commerciale e dagli SU (come sopra determinati), dovrà essere sistemata a verde e a percorsi pedonali (fino alla totale saturazione della Um ed in aggiunta alla SU). La trasformazione edilizia delle su citate aree (parcheggi, verde e percorsi pedonali) dovrà essere attuata a cura e spese del concessionario del diritto di superficie, il quale, ne curerà altresì nel tempo, a propria cura e spese, anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. Esse dovranno essere destinate all'uso pubblico, pertanto non dovranno essere recintate;
 - Quota parte della Sip (superficie lorda edificabile fuori terra) potrà essere destinata alla costruzione di una sola unità immobiliare di tipo residenziale (da destinarsi all'eventuale custode della struttura commerciale). Essa non potrà avere una superficie complessiva utile (escluso verande, balconi, terrazzo, box auto pertinenziale e vani tecnici) superiore a mq 95;
 - In fase di progettazione, le scelte tipologiche, compositive ed architettoniche dovranno tenere in debito conto l'edificato circostante al fine di poter garantire un inserimento omogeneo ed armonico della precitata struttura commerciale. Sono consentite esclusivamente coperture di tipo piano;
 - Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme si farà riferimento al vigente Regolamento Edilizio

Comunale ed alla specifica normativa di Settore;

- La presente normativa tecnica (per le sole aree di cui all'allegato stralcio catastale - Allegato "A") sostituisce integralmente le previsioni normative di cui all'art. 4 - lett. (d) "aree per attività commerciali" - delle N.T.A. del PEEP (relativo alla maglia B3 di P.R.G.C.), nonché le relative previsioni piano-volumetriche (sagome di massimo ingombro, tipologia edilizia, etc.) riportate in tutti gli elaborati grafici costituenti il precitato PEEP."

3) Di dare atto che, la presente deliberazione, ha riportato i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

4) Di dare atto che, sul presente atto deliberativo, la 2^a Commissione Consiliare Permanente, ha espresso il proprio parere di competenza in data 20 luglio 2006.

5) Di dare altresì atto dell'assenza di osservazioni in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti da parte del Segretario Generale relativamente al presente atto deliberativo.

6) Di stabilire infine che, ad intervenuta esecutività del presente atto deliberativo, saranno posti in essere tutti i conseguenti adempimenti amministrativi prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/80.

Capurso, li 14.9.2006

Il Capo Settore

"Assetto del Territorio"

Ing. Giovanni Resta
