



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 124 del 16/12/1999

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 novembre 1999, n. 1536

Modugno (Ba). Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 16 della legge 179/92, proposto dal "Gruppo Edile Lombardi s.r.l.". Variante al vigente Piano Regolatore Generale. Delibera di C.C. n. 10 del 27-02-1999.

LA GIUNTA

Omissis

DELIBERA

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31-05-1980 n. 56, la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Modugno con delibera di C.C. n. 10 in data 27-2-1999, limitatamente agli aspetti di natura urbanistica, giusta parere del C.U.R. N. 39/99 del 23-7-1999 che insieme alla relazione del S.U.R n. 10 del 28-6-1999, è parte integrante del presente provvedimento; il tutto restando di esclusiva competenza comunale, e comunque attinenti la fase attuativa, gli ulteriori aspetti di natura procedurale - progettuale ed economica (rapporti tra Amm.ne Com.le e soggetto proponente) connessi alla pratica realizzazione del Programma integrato d'intervento proposto;

DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico, la trasmissione al Comune di Modugno del presente provvedimento unitamente agli atti ed grafici ad esso connessi, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R della Regione Puglia e sulla G.U. della Repubblica;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento non è soggetto controllo ai sensi della legge statale dell'art. 17 comma 32 della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
dr. Romano Donno prof. Salvatore Distaso

ADUNANZA DEL 23-07-1999

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 11

PARERE N. 39/99

OGGETTO: MODUGNO (BA) - Variante al PRG per programma integrato di intervento ex art. 16 L. 179/92, Gruppo Edile Lombardi s.r.l., - Delibera C.C. n. 10/99.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del Piano in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16 della L.R. 31-5-1980 n. 56;

UDITO il relatore (Arch. Vito Ezio COLONNA);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

Limitatamente alla variante al PRG vigente, riguardante il piano di zone "B", ed escludendosi qualsiasi parere riguardante le procedure intraprese ed i contenuti progettuali ed economici proposti, e per il resto facendo propria la relazione istruttoria del SUR n. 10/99 del 28-06-1999 allegata.

Il Relatore Il Presidente

arch. V. Colonna assessore N. Fiorentino

Il Segretario

geom. Emanuele Moretti

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto:

Modugno (BA). Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 16 della legge 179/92, proposto dal "Gruppo Edile Lombardi s.r.l.". Variante al vigente Piano Regolatore Generale. Delibera di C.C. n. 10 DEL 27-02-1999.

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. 10 in data 27-02-1999 ha adottato in variante al predetto strumento urbanistico generale, la proposta di Programma Integrato di intervento - art. 16 della L. 179/92 - presentato in data 11-5-1998 dal "Gruppo Edile Lombardi s.r.l.", relativa alla sistemazione di aree a servizi nella sottozona "B" del P. di Z. "167" tra la via Bitritto, piazza De Nicola e piazza Einaudi e contestuale realizzazione di un programma costruttivo di n. 63 alloggi di edilizia residenziale con caratteristiche tipiche degli alloggi economici e popolari.

Detta proposta di Programma integrato d'intervento, era già stata sottoposta alle valutazioni del Consiglio Comunale di Modugno il quale in data 31-7-1998 con atto n. 41 deliberava di:

1) di prendere d'atto dell'atto commissariale n. 234 del 05-03-1997, esecutivo per presa d'atto n. 3665 del 08-04-1997 da parte della Se.Pro.Co., avente per oggetto "Proposta di programma di recupero urbano nel PEEP - Zona B Via Bitritto in Modugno ed in esecuzione dello stesso approvare la proposta esecutiva del suddetto programma, denominato Programma integrato di intervento ai sensi della L. 179/92, art. 16, con sistemazione di aree a servizi" composto dei seguenti elaborati:

Relazione tecnico - illustrativa;

Relazione analisi costi - benefici per la quantificazione socio - economica dei vantaggi per la collettività;

TAV. 1 - Stralci planimetrici;

TAV. 2 - Planimetria Catastale;

TAV. 3 - Planimetria Generale - stato di fatto;

TAV. 4 - Planimetria Generale di progetto;

TAV.5 - Reti pubbliche, pubblica illuminazione, sistemazione idraulica;

TAV. 6 - Pianta piano interrato, terra e tipo, prospetto profilo longitudinale;

TAV. 7 - Biglietteria F.A.L.- Edicola - Bar (piante, prospetti).

2) Approvare altresì l'atto d'obbligo trasmesso dall'impresa in data 21-11-1997 unitamente allo schema di convenzione, entrambi allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, modificandone gli articoli riguardanti l'eventuale espropriazione di parte delle aree in modo che le procedure vengano affidate al soggetto proponente, che ne sopporterà integralmente i costi di espletamento, e che perverrà all'assegnazione delle stesse aree in diritto di superficie attraverso un atto di cessione e successiva riassegnazione ovvero per assegnazione diretta.

3) Approvare l'atto di obbligo richiamato al precedente punto (2) con le seguenti modifiche e

integrazioni:

art. 4, dopo la lettera G: "a mantenere il verde e tutte le opere relative realizzate per un periodo non inferiore a cinque anni a partire dal certificato di collaudo";

a realizzare le opere da cedere al Comune entro lo stesso periodo di realizzazione dell'edilizia privata;

ad aumentare la superficie di locali ad uso commerciale da cedere al Comune ad un minimo di 200 mq di superficie utile;

a predisporre apposite piazzole attrezzate, in coerenza con le sedi viarie, per la collocazione di eventuali contenitori urbani.

4) di dichiarare l'interesse pubblico per il Comune di Modugno della proposta di Programma Integrato ai sensi della Legge 179/92 presentata da Gruppo Edile Lombardi srl;

5) di incaricare il Sindaco a chiedere al Presidente della Giunta Regionale la conclusione di apposito accordo di programma, così come previsto dall'art. 27 della Legge 142/90 e successive modifiche ed integrazioni, così come dettato dal 4 comma dell'art. 11 del D.L. 05-10-1993, n. 398 convertito nella Legge 04-12-1993 e con la procedura di cui all'art. 7 della Legge Regionale n. 4/95, per l'approvazione della variante urbanistica.

6) Stabilire che per l'onere economico a carico di questo Comune previsto in linea di massima in L. 900 milioni relativamente all'acquisizione delle aree necessarie, è previsto apposito capitolo di spesa nel titolo II int. 2090607-obb. 557 LPP-1330, mentre il proponente si impegnerà sia a provvedere al costo della procedura in conseguenza del perfezionamento dell'atto convenzionale di cui al punto 2 del disposto deliberativo sia attraverso i dettati del futuro accordo di programma ratificato dal Consiglio Comunale, sia a sopportare gli eventuali maggiori costi dell'esproprio derivanti dalle determinazioni definitive delle relative indennità.

7) Trasmettere copia del presente atto esecutivo, agli Uffici Legale e Tecnico, per quanto di rispettiva competenza, nonché all'impresa proponente.

8) Delegare il dirigente del II settore agli atti necessari conseguenti, tra i quali la procedura pubblicistica della variante di PRGC (carichi insediativi nel PEEP e planivolumetrico) ai sensi della legge regionale 56/1980.

In adempimento a quanto deliberato dal Consiglio Comunale, il Sindaco con nota n. 26485 del 27-8-1998, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 142/90 e della l.r. n. 4 del 20-2-1995, ha richiesto al Presidente della G.R. della Regione Puglia, la promozione dell'Accordo di Programma finalizzato alla proposta del Gruppo Edile LOMBARDI s.r.l.

Detta richiesta unitamente agli atti tecnico - amministrativi ad essa allegati, veniva trasmessa, dall'Ufficio Gabinetto della Presidenza della G.R. all'Assessorato Regionale all'Urbanistica per le valutazioni di propria competenza.

In data 2-12-1998, l'Ufficio scrivente, con nota n. 12431/1°, nel rilevare che ai sensi dell'art. 1 della l.r. n. 4/95 è possibile per la Regione promuovere Accordi di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90 solo per le opere di prevalente competenza regionale o proposte dai soggetti pubblici espressamente elencati nel 1° comma dell'art. 1 della citata l.r. n. 4/95, o quando ne ricorrano le condizioni per le iniziative finanziate con leggi e programmi nazionali o comunitari, ha ritenuto di non poter procedere all'istruttoria di competenza non rientrando quanto proposto in nessuno dei casi sopra elencati.

Con la stessa nota, si faceva presente che trattandosi, di variante al P.R.G. vigente in Modugno, quanto proposto poteva più propriamente assoggettarsi all'iter di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80 ove ne ricorrevano le condizioni ed i presupposti di legge.

In particolare, come peraltro comunicato successivamente allo stesso Comune, giusta nota n. 2811/C del 9-3-1999, nell'eventuale adozione in variante al P.R.G. vigente della proposta di Programma integrato in questione, andavano affrontati e giustificati i rapporti intercorrenti - a livello di aumento dei carichi insediabili e correlati standards urbanistici di riferimento - tra quanto proposto e la previgente strumentazione urbanistica sia generale (P.R.G.) che attuativa (P.E.E.P.).

Come già detto in precedenza, anche a seguito di rilievi ed osservazioni mosse in merito da questo Ufficio la proposta di Programma Integrato d'intervento è stata adottata in variante al P.R.G. vigente in Modugno, giusta delibera di C.C. n. 10 del 27-02-1999.

Gli elaborati progettuali risultano così costituiti:

Relazione tecnica-illustrativa;

Relazione analisi costi-benefici per la quantificazione socio-economica dei vantaggi per la collettività;

TAV. 1 - Stralci planimetrici (aerofotogramm., catastale e di P.R.G.) - scala 1:2.000;

TAV. 2 - Planimetria Catastale - Aree da acquisire - scala 1:1.000;

TAV. 3 - Planimetria Generale Esistente (proprietà ed altezze fabbricati, aree, ecc.) - scala 1:500;

TAV. 4 - Planimetria Generale di progetto (aggiornamento febbraio 1999) - scala 1:500;

TAV. 5 - Reti pubbliche, pubblica illuminazione, sistemazione idraulica - scala 1:500;

TAV. 6 - Piante piano interrato, terra e tipo, prospetto profilo longitudinale - scala 1:200;

TAV. 7 - Biglietteria F.A.L. - Edicola - Bar (piante, prospetti) - scala 1:200.

I predetti atti sono stati pubblicati a norma di legge (art. 16 della l.r. n. 56/80) ed avverso gli stessi non risultano prodotte osservazioni e/o opposizioni, giusta attestazione rilasciata dal Segretario Generale del Comune in data 18-5-1999.

Entrando nel merito specifico della variante al P.R.G. in esame, si evidenzia che il programma integrato che s'intende attuare prevede i seguenti interventi:

a)

Cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dell'impresa per complessivi 4000 mq. circa;

b)

Sistemazione a cura e spese dell'impresa del verde attrezzato delle aree libere aventi tale destinazione pari o complessivi mq. 10.500, con elementi di arredo urbano, campetti di bocce, piste da pattinaggio, illuminazione ecc.;

c)

Sistemazione della viabilità, marciapiedi e parcheggi pubblici per un'area di complessivi mq. 3.150 circa;

d)

Realizzazione di una piccola struttura in corrispondenza della fermata delle autolinee FAL da destinare a biglietteria - bar tabacchi - edicola della quale la zona è completamente sprovvista e di cui è fortemente sentita la esigenza dagli abitanti del quartiere, trattandosi di un capolinea autotranviario per i collegamenti extraurbani;

e)

Sistemazione idraulica dell'area antistante la scuola materna ed elementare, laddove piogge anche di breve durata, determinano allagamenti e ristagni di acque che creano notevoli disagi per gli utenti della scuola nonché un serio pericolo per la circolazione stradale.

La stessa proposta, prevede nell'ambito delle complessive aree interessate, la edificazione di un programma di edilizia residenziale, convenzionata e non, di n. 63 alloggi, di superfici variabili fra i 65 ed i 95 mq., articolati su quattro palazzine individuate nella allegata planimetria secondo la tipologia prevista nel PdZ (piano terra + 7 piani), con la cessione al Comune di parte del piano terra di un edificio per esigenze derivanti dal recupero delle aree a standard per la residenza.

I rapporti tra società proponente e Amm.ne Com.le, relativi alla pratica attuazione del Programma proposto sono regolati da un'atto d'obbligo e da uno schema di convenzione parti integranti della delibera di C.C. n. 41/98 di adozione della variante di che trattasi.

Come già detto in precedenza le aree interessate dalla variante al P.R.G. di cui trattasi, ricadono nell'ambito dell'ambito della sottozona "B" del P.E.E.P. vigente in Modugno e risultano tipizzate nel predetto strumento urbanistico generale (P.R.G.) come zona omogenea "B5".

Circa i rapporti intercorrenti tra il Programma proposto e le previsioni dei piani urbanistici attuativi e generali vigenti, dal corpo della delibera di adozione della variante in esame, puntualmente riscontrati

d'Ufficio, si è rilevato quanto di seguito si riporta.

1) RAPPORTI CON IL PIANO DI ZONA

A) Situazione prima dell'intervento:

Superficie di zona mq. 94.500

Volume residenziale mc. 165.000

Abitanti insediabili n. 1.650

Indice di fabbricabilità

territoriale consentito 2,00 mc/mq.

Indice di fabbricabilità

territoriale utilizzato 1,75 mc/mq.

Superficie a standards

(21 mq./ab.) mq. 34.650

B) Situazione dopo dell'intervento:

Superficie di zona mq. 94.500

Volume Residenziale mc. 186.660

Abitanti insediabili n. 1.867

Indice di fabbricabilità

territoriale consentito 2,00 mc/mq.

Indice di fabbricabilità

territoriale 1,97 mc/mq.

Superficie a standards

(18 mq./ab.) mq. 33.606

L'analisi di detti dati, porta alle seguenti conclusioni:

L'incremento volumetrico previsto, pari a mc. 21.660, risulta contenuto in quello massimo autorizzabile nell'ambito del P.d.Z. vigente, che fissava il valore dell'indice di fabbricabilità territoriale in 2 mc/mq.;

L'intervento proposto una volta attuato comporterà nella zona interessata un carico insediato complessivo pari a n. 1.867 abitanti, con un incremento rispetto alle originarie previsioni di n. 217 unità;

Le quantità di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, necessarie per soddisfare il nuovo carico insediabile nella zona, rapportate al nuovo parametro di 18 mq/ab., fissato dal P.R.G. vigente, risultano complessivamente assicurate e tali da garantire il rispetto di detto parametro.

2) RAPPORTI CON IL P.R.G. (Fabbisogni residenziali e standards pubblici ex D.M. 1444/68).

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 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 dei 200 metri dalla lama Sinata.

Per quanto attiene a dette ultime aree va precisato che allo stato nel P.R.G. sono tipizzate come zone

agricole normate dall'art. 14 II Titolo delle N.T.A.; il tutto fino all'approvazione di un successivo atto amministrativo comunale in variante al P.R.G., da sottoporre alle procedure previste dall'art. 16 della l.r. 56/80, teso a ridefinire la viabilità nonché l'estensione dei comparti edificatori, con una capacità insediativa non superiore a 2.000 vani (così statuito in sede di approvazione del P.R.G.).

In termini quantitativi, in definitiva, il fabbisogno previsto al 2006 per complessivi 12.400 vani è soddisfatto come segue:

- 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" da sottoporre a variante al PRG in una fase successiva all'approvazione dello stesso PRG: 2.000 vani;

TOTALE 12.400 vani.

Allo stato attuale però il P.R.G. prevede aree tali da consentire la realizzazione di 10.400 vani (di cui n. 6.700 di nuova previsione), rinviando a successive e specifiche varianti il soddisfacimento dell'ulteriore fabbisogno determinato in 2.000 vani.

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 31-12-1994, 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. 2-4-1968 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 al programma d'intervento proposto in variante al P.R.G., si possono trarre le seguenti considerazioni conclusive:

i nuovi carichi insediabili, nell'ambito del P.d.Z., conseguenti al Programma proposto, sono ammissibili sotto il profilo tecnico urbanistico e ciò in relazione sia al rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale originario (2,00 mc/mq.) sia al reperimento e cessione degli standards correlati allo stesso nuovo carico insediativo e rispettosi del D.M. n. 1444/68.

i n. 217 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 configurandosi quale prima fase di recupero delle capacità insediative ancora localizzabili, in coerenza con gli indirizzi dettati con la delibera di G.R. di approvazione definitiva dello stesso Piano, sia pure in variante;

le quantità di standards per la residenza sono tali da garantire anche a seguito dell'aumento del carico insediabile derivante dall'attuazione del Programma proposto il rispetto dei parametri minimi fissati dal D.M. 2-4-1968 n. 1444 (18 mq/ab.), nonché dal P.R.G. vigente.

Stante quanto innanzi e considerato che la variante proposta è coerente con il disegno urbanistico di

riferimento (P. di Z.) e con i fabbisogni da soddisfare, ipotizzati dal P.R.G. nel periodo di programmazione, la stessa si ritiene ammissibile sotto l'aspetto tecnico - urbanistico. Si rimettono gli atti al C.U.R. per il parere di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80.

Bari, lì 28 Giugno 1999

Visto: Il Dirigente di Settore Il funzionario Istruttore
ing. Nicola Giordano geom. Nicola Loschiavo