



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 130 del 22/08/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 luglio 2008, n. 1225

Spinazzola (Ba) – Variante al PRG per modifiche alle N.T.A. delle zone B di completamento B1-B2-B3. Artt. 5.7, 5.8, 5.9 e 5.10.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di Spinazzola, munito di P.R.G. vigente adeguato alla l.r.n.56/80, con delibera di C.C. n.50 del 30.12.2004 ha adottato la variante normativa alle zone "B" di completamento (B1-B2-B3) di P.R.G., ai sensi dell'art. 16 della richiamata l.r. n. 56/80, per modificare gli artt. nn. 5.7, 5.8, 5.9 e 5.10 delle suddette N.T.A. .

La Variante in questione risulta regolarmente pubblicata ai sensi dell'art.16 della l.r.n.56/80 ed avverso la stessa non sono state prodotte, nei termini, osservazioni, giusta deliberazione di C.C. n.15 del 7/6/2005 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni e/o opposizioni.

La Variante proposta consiste nella riformulazione dei suddetti articoli 5.7, 5.8, 5.9 e 5.10 delle N.T.A. finalizzati alla formazione della disciplina per gli interventi nell'ambito delle zone B di completamento (B1-B2-B3).

Le N.T.A. vigenti, relativamente ai suddetti articoli 5.7, 5.8, 5.9 e 5.10 oggetto di modifica, recitano testualmente:

ART. 5.7 - ZONE DI COMPLETAMENTO "B1";"B2";"B3". CARATTERI GENERALI.

Negli interventi edilizi da effettuare in queste zone residenziali e di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto", oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo".

A) L'Intervento Edilizio Diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia.

L'intervento edilizio diretto riguarda la edificazione su singoli lotti liberi, ovvero la attuazione di opere edilizie su edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C..

Nelle zone residenziali di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere anche le seguenti tipologie:

- 1 interventi di manutenzione ordinaria;
- 2 interventi di manutenzione straordinaria;

- 3 interventi di restauro edilizio;
- 4 interventi di risanamento conservativo;
- nonché, ad eccezione degli edifici vincolati o di valore storico, le seguenti tipologie:
- 5 interventi di ristrutturazione edilizia;
- 6 interventi di completamento edilizio;
- 7 interventi di sostituzione edilizia;
- 8 edificazione delle aree libere residue;

il tutto in conformità delle prescrizioni delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio del P. R.G.C..

B) L'Intervento Urbanistico Esecutivo nelle zone di completamento si può attuare nei seguenti casi: 1)- quando le maglie dello strumento urbanistico generale sono caratterizzate da aree libere in misura superiore ad un terzo rispetto a quella totale.

Non è possibile l'intervento urbanistico esecutivo quando le superfici libere delle maglie quantificano una superficie complessiva inferiore a mq. 600. 2)- quando si tratta di interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera "e")

Art.31 della Legge Statale 5/7/1978 n°457); in conformità degli Art. 18 e 28 della Legge Regione Puglia 31/5/1980 n°56. Nelle zone "fi" è consentito l'istituto del "Comparto" così come defluito dall'Art. 15 della Legge Regionale n°6 del 1979 e successive modificazioni, che risulta esplicitate nelle presenti Norme al punto 2.4.4.

N. B. L'Intervento Urbanistico Esecutivo è escluso e quindi non può essere applicato alle maglie che contengono edifici vincolati.

ART. 5.8 - ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE. "B1".

Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, così come definiti nel precedente ART. 5.7.

Nelle zone di completamento "B1" sono consentite le seguenti destinazioni:

Destinazioni specifiche: abitazioni;

Destinazioni consentite: negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori di artigiani in locali a se stanti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona; Destinazioni escluse: edifici industriali o per il ricovero e l'allevamento degli animali. Negli interventi edilizi devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = Iff- 5 mc./mq.

- Rapporto di copertura = Rc=70%

- Altezza massima dei fabbricati = Hmax = pari alla somma della larghezza stradale e dell'arretramento, con un massimo assoluto di m. 13.50.

- Distanza dai confini= Dc = pari ad H/2, con un minimo di m. 5.00, oppure nulla.

- Distanza tra i fabbricati = Df = H1/2 + H2/2, con H1 e H2 altezze dei due fabbricati e comunque con una distanza minima di m. 10,00, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza. Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. E' consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi. Sono ammessi cortili e chiostrine.

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale, rispetto al fronte strada, in conformità del

rapporto:

- $L/H = 1/1,5$ dove L è la larghezza della strada ed H è l'altezza del fabbricato. Parcheggio = $P = 1$ mq- ogni 10 mc. di costruzione.

Nelle zone di Completamento Ambientale i vani ubicati al piano terra non possono essere fruiti come abitazioni. Pertanto nelle operazioni di sostituzione edilizia i locali del piano terra devono avere altra destinazione, sancita da "atto d'obbligo relativo", che consente di escludere tali volumi dal calcolo delle cubature residenziali.

Le superfici dell 'edilizia esistente posizionate ai piani terra ed attualmente adoperate come abitazioni devono, gradatamente, mutare la destinazione d'uso.

ART. 5.9 - ZONA DI COMPLETAMENTO "B2" CON LIMITAZIONI VOLUMETRICHE ED OBBLIGO DI INDAGINI GEOTECNICHE.

Su queste superfici è consentito 1 intervento edilizie diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, così come definito nel precedente ART. 5.7.

Le operazioni inerenti alla costruzione di nuovi edifici, ovvero quelle che vanno ad interessare cospicue parti degli edifici esistenti, devono essere precedute da dettagliate indagini geotecniche idonee sia a configurare compiutamente la natura del suolo, sia a compilare la "Relazione morfologica geotecnica ", come previsto dal DM. 11/3/1988 ?47.

Nelle zone di completamento "B2" sono consentite le seguenti destinazioni: Destinazioni specifiche: abitazioni;

Destinazioni consentite: negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori di artigiani in locali a se stanti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona; Destinazioni escluse: edifici industriali o per il ricovero e l'allevamento degli animali. Su tali superfici gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_{ff} = 4$ mc, mq.
- Rapporto di copertura = $R_c = 70\%$
- Altezza massima dei fabbricati = H_{max} = pari alla somma della larghezza stradale e dell arretramento, con un massimo assoluto di m. 10,50.
- Distanza dai confini = $D_c = H/2$ con un minimo di m.5,00, oppure nulla.
- Distanza tra i fabbricati = $D_f = H_1/2 + H_2/2$, con un minimo di m.10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza.

Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. E ' consentita l'edificazione sul confine, salvi i diritti dei terzi. Sono ammessi cortili e chiostrine. Parcheggio = $P = 1$ mq. ogni 10 mc.

Nelle zone di Completamento Ambientale i vani ubicati al piano terra non possono essere fruiti come abitazioni. Pertanto nelle operazioni di sostituzione edilizia i locali del piano terra devono avere altra destinazione, sancita da "atto d'obbligo relativo ", che consente di escludere tali volumi dal calcolo delle cubature residenziali.

Le superfici dell 'edilizia esistente posizionate ai piani terra ed attualmente adoperate come abitazioni devono, gradatamente, mutare la destinazione d'uso.

ART. 5.10 - ZONA DI COMPLETAMENTO "B3" CON LIMITAZIONI VOLUMETRICHE E CON OBBLIGO DI INDAGINI GEOLOGICHE PER DISSESTI GEOMORFOLOGICI.

Su queste superfici è consentito l'intervento edilizie diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, così come definiti nel precedente ART. 5.7.

Le operazioni inerenti alla costruzione di nuovi edifici, ovvero quelle che vanno ad interessare cospicue parti degli edifici esistenti, devono essere precedute da dettagliate indagini geotecniche idonee sia a configurare compiutamente la natura del suolo, sia a compilare la "Relazione morfologica geotecnica ", come previsto dal DM. 11/3/1988 N°47.

Nelle zone di completamento "B3 " sono consentite le seguenti destinazioni: Destinazioni specifiche: abitazioni;

Destinazioni consentite: negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori di artigiani in locali a se stinti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona; Destinazioni escluse: edifici industriali o per il ricovero e l'allevamento degli animali.

Su tali superfici si devono rispettare i seguenti indici e parametri: Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_{ff} = 3$ mc./mq.

- Altezza massima dei fabbricati = H_{max} = pari alla somma della larghezza stradale e del l'arretramento, con un massimo assoluto di m.8.00.
- Rapporto di copertura = $R_c = 60\%$
- Distanza dai confini = $D_c = H/2$, minimo m. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati = $D_f =$ minimo m.10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza.
- Sono ammessi cortili e chiostrine.
- Parcheggio = $P = 1$ mq. ogni 10 mc.

Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. Nelle zone di Completamento Ambientale i vani ubicati al piano terra non possono essere fruiti come abitazioni. Pertanto nelle operazioni di sostituzione edilizia i locali del piano terra devono avere altra destinazione, sancita da "atto d'obbligo relativo ", che consente di escludere tali volumi dal calcolo delle cubature residenziali.

Le superfici dell 'edilizia esistente posizionate ai piani terra ed attualmente adoperate come abitazioni devono, gradatamente, mutare la destinazione d'uso.

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita istruttoria del S.U.R. che con relazione n. 4 del 13/03/2008, in considerazione che quanto proposto non comporta modifiche al dimensionamento del Piano Regolatore vigente, ma è limitato ad aspetti procedurali, si è espresso in senso favorevole con condizioni.

Successivamente gli atti sono stati rimessi, unitamente alla citata relazione del SUR. per gli adempimenti di competenza.

Il Comitato Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.56/80 al che nell'adunanza del 27/03/2008 con relazione n. 16, condividendo in parte la relazione SUR. ha espresso parere favorevole con prescrizioni, così di seguito riportato:

"Esprime parere favorevole all'argomento ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n.04 del 13/03/08, con le seguenti precisazioni e rettifiche:

Art 5.7- Zone di completamento B1, B2, B3. Caratteri generali

Si accoglie in foto la riformulazione proposta dal Comune, ritenendosi tecnicamente inopportuna la prescrizione dell'obbligo di piani urbanistici esecutivi nell'ambito di zone di completamento, quali quelle oggetto di studio.

Art 5.8 (zona B1), art. 5.9 (zona B2) e art 5.10 (zona B3).

Allo scopo di favorire la conservazione ed il recupero del tessuto edificato preesistente e di disincentivare gli interventi di demolizione, o l'abbandono, dei fabbricati costituiti da un solo piano fuori terra, si conferma la locuzione "a prescindere dal rispetto degli indici e parametri prescritti per gli interventi di nuova costruzione", con la seguente limitazione, da inserire in prosecuzione della stessa locuzione: "unicamente nel caso di sopraelevazione di un piano su piano terra preesistente. "

Tutto ciò premesso, sulla base della relazione del S.U.R. n. 4 del 13.03.2008 e del parere favorevole con prescrizioni del C.U.R. espresso nella seduta del 27.03.2008, si ritiene che la "VARIANTE AL P.R.G. per MODIFICHE alle N.T.A. delle zone B di completamento (B1-B2-B3)" dal punto di vista tecnico-urbanistico, sia meritevole di approvazione per le motivazioni prospettate nei suddetti pareri.

Di seguito si riporta il testo di detti articoli redatto sulla base dei combinati disposti delle condizioni espresse nella relazione SUR. e nel parere del C.U.R.:

ART. 5.7- ZONE DI COMPLETAMENTO "B1"; "B2 "; "B3 ". CARATTERI GENERALI.

Negli interventi edilizi da effettuare in queste zone residenziali e di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto ", oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo ". -A) L'Intervento Edilizio Diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia.

L'intervento edilizio diretto riguarda la edificazione su singoli lotti liberi, ovvero la attuazione di opere edilizie su edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C..

Nelle zone residenziali di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere anche le seguenti tipologie:

- 1 interventi di manutenzione ordinaria;
- 2 interventi di manutenzione straordinaria;
- 3 interventi di restauro edilizio;
- 4 interventi di risanamento conservativo;

nonché, ad eccezione degli edifici vincolati o di valore storico, le seguenti tipologie:

- 5 interventi di ristrutturazione edilizia;
- 6 interventi di completamento edilizio;
- 7 interventi di sostituzione edilizia;
- 8 edificazione delle aree libere residue;

il tutto in conformità delle prescrizioni delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio del P.R.G.C.

B) L'Intervento Urbanistico Esecutivo nelle zone di completamento si può attuare nei seguenti casi:
1) quando le maglie dello strumento urbanistico generale sono caratterizzate da aree libere in misura superiore ad un terzo rispetto a quella totale.

Non è possibile l'intervento urbanistico esecutivo quando le superfici libere delle maglie quantificano una superficie complessiva inferiore a mq. 600.

2) quando si tratta di interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera "e" Art.31 della Legge Statale 5/7/1978 n°457); in conformità degli Art. 18 e 28 della Legge Regione Puglia 31/5/1980 n°56.

Nelle zone "B " è consentito l'istituto del "Comparto" così come defluito dall 'Art. 15 della Legge Regionale n 6 del 1979 e successive modificazioni, che risulta esplicitate nelle presenti Norme al punto 2.4.4.

N.B. L'Intervento Urbanistico Esecutivo è escluso e quindi non può essere applicato alle maglie che contengono edifici vincolati

ART. 5.8- ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"

Nella zona residenziale di completamento ambientale "B1" oltre alle abitazioni sono consentite le seguenti destinazioni:

negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini con esclusione delle attrezzature per il commercio all'ingrosso e ai centri commerciali, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona e previa idonea certificazione della ASL competente.

Nella stessa zona è tassativamente esclusa la realizzazione di edifici a carattere industriale o da destinarsi ad attività produttive, salvo quelli precisati nel comma precedente, o per il ricovero e l'allevamento degli animali.

Negli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff5 mc/mq;

Rapporto di copertura: Rc 70%;

Altezza massima dei fabbricati:

H max pari alla somma della larghezza stradale e dell'arretramento con un massimo assoluto di m. 13,50;

Distanza dai confini:

Dc pari ad H/2 con un minimo di mt.5 oppure nulla;

Distanza tra i fabbricati:

DfH1/2+H2/2, con H1 e H2 altezze dei due fabbricati

e comunque con una distanza minima di mt. 10,00, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza. Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. È consentita l'edificazione a confine, salvo il diritto dei terzi. Sono ammessi cortili e chiostrine.

I volumi devono essere contenuti nella inclinata stradale, rispetto al fronte strada, in conformità del rapporto:

- $L/H = 1/1,5$ dove L è la larghezza della strada ed H è l'altezza del fabbricato.

Parcheggi= P= 1mq. ogni 10 mc. di costruzione. Al fine di agevolare il cambio di destinazione dei piani terra esistenti ed adibiti a residenza, anche di fatto su dichiarazione del richiedente, e di migliorare le condizioni edilizie ed abitative della zona è consentita, con interventi di nuova costruzione, anche previa operazione di demolizione, totale o parziale, e ricostruzione edilizia, la realizzazione di un primo piano da destinare a residenza, su piano terra o eventuale piano rialzato e con esclusione di piano sottotetto abitabile, a prescindere dal rispetto degli indici e parametri prescritti per gli interventi di nuova costruzione unicamente nel caso di sopraelevazione di un piano su piano terra preesistente. Il nuovo manufatto edilizio, da eseguire nel rispetto delle norme sismiche vigenti, dovrà avere una altezza massima non superiore a mt. 7,00 rispetto al piano marciapiede.

L'altezza suddetta può essere aumentata sino ad un massimo di mt. 8,50 esclusivamente qualora ciò consenta l'uniformità con la minore altezza di eventuali fabbricati in aderenza sul fronte stradale preso a riferimento per la misurazione della altezza consentita.

Nel caso di fabbricato avente fronti su strade con livelli differenti l'altezza massima consentita va calcolata rispetto al piano marciapiede della viabilità a livello superiore.

Ogni intervento dovrà prevedere spazi a parcheggi di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e comunque un posto macchina per ogni alloggio.

ART. 5.9 - ZONA DI COMPLETAMENTO "B2 " CON LIMITAZIONI VOLUMETRICHE ED OBBLIGO DI INDAGINI GEOTECNICHE.

Le operazioni inerenti alla costruzione di nuovi edifici, ovvero quelle che vanno ad interessare cospicue parti degli edifici esistenti, devono essere precedute da dettagliate indagini geotecniche. Nella zona residenziale di completamento "B2" oltre alle abitazioni sono consentite le seguenti destinazioni:

negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini con esclusione delle attrezzature per il commercio all'ingrosso e ai centri commerciali, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona e previa idonea certificazione della ASL competente.

Nella stessa zona è tassativamente esclusa la realizzazione di edifici a carattere industriale o da destinarsi ad attività produttive, salvo quelli precisati nel comma precedente, o per il ricovero e l'allevamento degli animali.

Negli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

$I_{ff} 4mc/mq$;

Rapporto di copertura:

$R_c 70\%$;

Altezza massima dei fabbricati:

H max pari alla somma della larghezza stradale e dell'arretramento con un massimo assoluto di m. 10,50;

Distanza dai confini: Dc pari ad H/2 con un minimo di mt.5 oppure nulla;

Distanza tra i fabbricati:

Df $H1/2+H2/2$, con H1 e H2 altezze dei due fabbricati e comunque con una distanza minima di mt 10,00, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza.

Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. E' consentita l'edificazione a confine, salvo il diritto dei terzi. Sono ammessi cortili e chiostrine.

Parcheggi P = 1mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine di agevolare il cambio di destinazione dei piani terra esistenti ed adibiti a residenza, anche di fatto su dichiarazione del richiedente, e di migliorare le condizioni edilizie ed abitative della zona è consentita, con interventi di nuova costruzione, anche previa operazione di demolizione, totale o parziale, e ricostruzione edilizia, la realizzazione di un primo piano da destinare a residenza, su piano terra o eventuale piano rialzato e con esclusione di piano sottotetto abitabile, a prescindere dal rispetto degli indici e parametri prescritti per gli interventi di nuova costruzione unicamente nel caso di sopraelevazione di un piano su piano terra preesistente. Il nuovo manufatto edilizio, da eseguire nel rispetto delle norme sismiche vigenti, dovrà avere una altezza massima non superiore a mt. 7,00 rispetto al piano marciapiede.

L'altezza suddetta può essere aumentata sino ad un massimo di mt. 8,50 esclusivamente qualora ciò consenta l'uniformità con la minore altezza di eventuali fabbricati in aderenza sul fronte stradale preso a riferimento per la misurazione della altezza consentita.

Nel caso di fabbricato avente fronti su strade con livelli differenti l'altezza massima consentita va calcolata rispetto al piano marciapiede della viabilità a livello superiore.

Ogni intervento dovrà prevedere spazi a parcheggi di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e comunque un posto macchina per ogni alloggio.

ART. 5.10 -ZONA DI COMPLETAMENTO "B3" CON LIMITAZIONI VOLUMETRICHE E CON OBBLIGO DI INDAGINI GEOLOGICHE PER DISSESTI GEOMORFOLOGICI.

Le operazioni inerenti alla costruzione di nuovi edifici, ovvero quelle che vanno ad interessare cospicue parti degli edifici esistenti, devono essere precedute da dettagliate indagini geotecniche. Nella zona residenziale di completamento "B3 " oltre alle abitazioni sono consentite le seguenti destinazioni:

- negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini con esclusione delle attrezzature per il commercio all'ingrosso e ai centri commerciali, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, ristoranti, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona e previa idonea certificazione della ASL competente.

Nella stessa zona è tassativamente esclusa la realizzazione di edifici a carattere industriale o da destinarsi ad attività produttive, salvo quelli precisati nel comma precedente, o per il ricovero e l'allevamento degli animali.

Negli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Iff= 3mc/mq;

Rapporto di copertura:

$R_c = 60\%$;

Altezza massima dei fabbricati:

H max pari alla somma della larghezza stradale e dell arretramento con un massimo assoluto di m. 8;

Distanza dai confini: Dc pari ad H/2 con un minimo di mt. 5;

Distanza tra i fabbricati : Df minimo mt 10,00, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza.

Il rapporto di copertura rimane valido per l'intero edificio e non ammette deroghe ad iniziare dalla quota più bassa delle strade contigue all'edificio, anche se questa è una strada privata. Sono ammessi cortili e chiostrine.

Parcheggi P = 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine di agevolare il cambio di destinazione dei piani terra esistenti ed adibiti a residenza, anche di fatto su dichiarazione del richiedente, e di migliorare le condizioni edilizie ed abitative della zona è consentita, con interventi di nuova costruzione, anche previa operazione di demolizione, totale o parziale e ricostruzione edilizia, la realizzazione di un primo piano da destinare a residenza, su piano terra o eventuale piano rialzato e con esclusione di piano sottotetto abitabile, a prescindere dal rispetto degli indici e parametri prescritti per gli interventi di nuova costruzione unicamente nel caso di sopraelevazione di un piano su piano terra preesistente. Il nuovo manufatto edilizio, da eseguire nel rispetto delle norme sismiche vigenti, dovrà avere una altezza massima non superiore a mt. 7,00 rispetto al piano marciapiede.

L'altezza suddetta può essere aumentata sino ad un massimo di mt. 8,50 esclusivamente qualora ciò consenta l'uniformità con la minore altezza di eventuali fabbricati in aderenza sul fronte stradale preso a riferimento per la misurazione della altezza consentita.

Nel caso di fabbricato avente fronti su strade con livelli differenti l'altezza massima consentita va calcolata rispetto al piano marciapiede della viabilità a livello superiore.

Ogni intervento dovrà prevedere spazi a parcheggi di 1 mq. ogni 10 me. di costruzione e comunque un posto macchina per ogni alloggio. "

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Spina/vola, relativa alle N.T.A. delle zone di completamento, nei termini prospettati nel parere del C.U.R n.16 del 27.3.2008 qui in toto condiviso.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART.4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R.7/97.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA LR N.28/01.

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale

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

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;
- VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte dell'istruttore, del Dirigente f.f. dell'Ufficio 2° e del Dirigente di Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportate;
- DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della LR. n.56/1980 la variante al P.R.G. del Comune di Spinazzola adottata con deliberazione C.C. n.50/2004 per le motivazioni, considerazioni e prescrizioni di cui al parere del C.U.R. n.16 del 27/03/2008 e parte integrante del presente provvedimento, nel testo innanzi riportato, che qui per economia espositiva deve intendersi integralmente trascritto;
- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Spinazzola (BA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (da parte del SUR).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola