

# Comune di Modugno

## Variante al Piano Regolatore Generale

### Zone B1 B2 B3: Sopraelevazioni, N.T.A. e Standard.

Testo aggiornato, coordinato e integrato secondo il disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 561 del 31.01.2005

N.B. : le parti in neretto si riferiscono alle modificazioni, integrazioni e correzioni apportate; le parti in corsivo e sotto linea di cancellazione sono quelle eliminate. In mancanza di indicazioni scritte, le modifiche in neretto sono riferite a correzioni di ortografia e lessico.

Le variazioni ai grafici di progetto sono riportate sulle sole tavole contraddistinte con (\*)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme sostituiscono a tutti gli effetti l'articolo n.4 delle N.T.A. del P.R.G. così come approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.5110/94, che viene riformulato al fine di tener conto di quanto previsto nella presente Variante al P.R.G.

#### **Art.4 N.T.A.: Zone di completamento B1/B2/B3**

Le delibere C.C. n.139 del 5/11/1979 e la relativa del D.G.R. n.2661 del 11/4/1980 sono sostituite dalle presenti norme.

- Le presenti norme regolano le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, nei suoli liberi o parzialmente liberi, di completamento, delle trasformazioni, e della sopraelevazione di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni delle zone di completamento previste negli elaborati del P.R.G. e secondo le norme che seguono.
- In tali zone oltre alla residenza sono ammessi i servizi della residenza e le attività previste all'art.2 precedente delle NTA di P.R.G.

#### **ART.4.1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

**4.1.1** - Nelle zone B1, B2, B3, dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Modugno, in attuazione della presente variante sono consentite le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- I - Interventi di manutenzione ordinaria;
- I - Interventi di manutenzione straordinaria;

- III - Interventi di ristrutturazione edilizia;
- IV - Interventi di completamento edilizio – sopraelevazioni;
- V - Edificazione delle aree libere residue;

secondo quanto specificato negli articoli che seguono e nelle tavole costituenti, in uno alle presenti Norme ed alla relazione, la variante al P.R.G.

**4.1.2.** -Le prescrizioni della variante al P.R.G. possono essere disattese soltanto adottando le procedure previste:

- dalla Legge 1150/1942 e successive modificazioni in ordine ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni (di iniziativa sia privata che pubblica);
- dalla Legge Regionale 56/1980 e successive modificazioni
- dalla Legge 167/1962 e Legge 8651/1971 e successive modificazioni in ordine ai piani di zona e/o a interventi di edilizia residenziale pubblica;
- dalla Legge 457/1978 in ordine ai piani di recupero edilizio;
- dagli interventi per pubblica utilità.

In tutti i casi citati tornano ad applicarsi le Norme più generali del vigente strumento urbanistico.

#### **Art.4.2 Interventi di manutenzione ordinaria.**

**4.2.1.** - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

~~Tali interventi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale di completa descrizione dei lavori a farsi.~~

~~Se tali lavori comportano modificazioni, anche soltanto cromatiche, nelle finiture esterne dell'edificio, alla richiesta va allegata idonea documentazione grafica e fotografica.~~

#### **Art.4.3 Interventi di manutenzione straordinaria.**

**4.3.1** - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali

interventi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale, in uno al progetto delle opere a eseguirsi di descrizione dei lavori e di completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio o della parte di edificio da sottoporsi ai lavori.

**4.3.2.** - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di denuncia di inizio attività (DIA).

Gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano modifiche dei prospetti sono subordinate al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle stesse norme e disposizioni che regolano il rilascio delle concessioni edilizie non onerose ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

#### **Art.4.4 Interventi di ristrutturazione edilizia.**

**4.4.1** - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione non devono modificare l'involuppo volumetrico esterno dell'organismo edilizio preesistente né aumentare il volume o la superficie coperta. Essi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale, in uno al progetto di ristrutturazione ed alla relativa richiesta di concessione edilizia, della completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio a ristrutturarsi.

La destinazione degli edifici ristrutturati deve essere:

-per l'eventuale piano terra: attività produttive (artigianato non molesto, ecc.) oppure attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.) uffici e residenze ~~oppure autorimesse~~, l'altezza netta media, misurata tra estradosso del pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70, **per le autorimesse vale l'altezza minima utile di cui al D.M. 01.02.1986**, fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme.

-per l'eventuale piano rialzato e piani superiori: residenza, servizi della residenza o ad essa assimilabile; l'altezza media, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70.

**4.4.2.** - La ristrutturazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, salvo quanto disposto in merito alle stesse leggi.

**Art.4.5 Interventi di completamento edilizio (Sopraelevazioni).**

**4.5.1.** - Nelle maglie rientranti nel presente piano particolareggiato sono state sottoposte a parziale Variante rispetto alle N.T.A. del P.R.G. vigente solo gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, che risultano edificati al sola piano terra o piano rialzato con le relative aree di pertinenza, al fine di permetterne la sopraelevazione.

Gli interventi di completamento edilizio sono quelli rivolti a completare gli organismi edilizi mediante sopraelevazione totale o parziale del piano terra o piano rialzato esistente. Tali interventi comprendono, per l'edificio esistente, il ripristino, la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi costitutivi e l'inserimento di nuovi impianti, senza alcun aumento della sua superficie coperta.

L'altezza netta dei vani abitabili a costruirsi e dei loro accessori, misurata fra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non superiore a metri 3,00 e non inferiore a metri 2,70 (salvo per specifici casi previsti dal punto 4.5.3).

Nel caso di piano terra destinato a uso diverso dal preesistente, se da adibire ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive e non pericolose ecc.) oppure ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.), o residenza deve avere un'altezza netta, misurata fra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non inferiore a metri 2,70., fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme. Il primo piano deve essere destinato, di norma, a residenza, servizi della residenza o uffici.

**4.5.2.** - Nelle tavole A2 - B2 - C2 - D2 - E2 - F2 - G2 - H2 - I2 della presente variante al P.R.G., sono riportati tutti gli edifici che possono essere sopraelevati "in sagoma" per effetto di tale studio, così come specificato nel precedente punto.

**Per tutti gli altri edifici delle zone B non compresi nella presente variante e già sopraelevabili per effetto della D.G.R. n.2661 del 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.**

Si intende per sopraelevazione in sagoma la parte di edificio al primo piano costruito comunque all'interno della sagoma chiusa al piano terra o rialzato. Gli aggetti sono normati dall'art.25 del R.E.C., la profondità dei balconi non può superare 1/10 della larghezza dello spazio pubblico su cui prospettano.

**In caso di sopraelevazioni per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, a riguardo di distanze, balconi e vedute si fa riferimento agli articoli già previsti dal Codice Civile.**

**4.5.3** - Nel caso l'edificio esistente a piano terra o piano rialzato presenti caratteristiche di "interesse ambientale", la sopraelevazione deve essere realizzata in anastilosi proseguendo gli elementi architettonici del piano terra e utilizzando tutte le norme stilistiche dell'architettura di riferimento. In particolare sono da rispettare cornicioni, marcapiani, paraste, gli assi di simmetria, le prevalenze di superfici piene rispetto a quelle vuote. ~~I balconi non possono avere lunghezza superiore a 1,60 metri~~

**La lunghezza dei balconi (Lb) è determinata, in termini parametrici rispetto alla larghezza della portafinestra (Lp) di riferimento secondo la seguenti regole:**

$$Lb \leq Lp \times 2.25 \quad Lp \leq 1.30m$$

Per gli edifici di carattere ambientale allo scopo di rispettare i rapporti canonici tra le parti dell'edificio (piano terra/primo piano) l'altezza massima della sopraelevazione può raggiungere m. 4,00 tra piano pavimento e estradosso solaio.

**4.5.4** E' vietata la demolizione di edifici con carattere ambientale (vedi tavole rilievo fotografico A - B - C - D - E - F - G - H - I individuati con apposita simbologia "").

Per tutti gli edifici non censiti dal presente piano, costruiti in data anteriore al 1950 con murature portanti aventi la presenza di alcuni caratteri dell'architettura dell'epoca (cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, ecc.) e di conseguenza definibili di carattere ambientale valgono le norme di cui al punto 4.5.3.

**4.5.5.** - Alcuni interventi di completamento edilizio possono, nelle particolari situazioni appresso specificate, diventare interventi di "sostituzione" edilizia.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione di edifici che non hanno caratteristiche di interesse ambientale e la costruzione di un nuovo edificio con non più di due piani fuori terra (piano terra + primo piano oppure

piano rialzato + primo piano), con sagoma planimetrica compresa, o, al massimo coincidente, con l'area di sedime del fabbricato preesistente perimetralmente chiuso e, comunque, devono rispettare l'allineamento preesistente sullo o sulle strade, fatto salvo l'allineamento previsto dalle tavole di P.R.G.

L'intervento è consentito soltanto per edifici esistenti costituiti da un solo piano fuori terra.

Il primo piano deve avere destinazione residenziale, servizi della residenza o uffici o a questa assimilabile, con altezza netta dei vani abitabili e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradasso soffitto, non superiore a metri 3,00 e non inferiore a metri 2,70.

Il piano terra può essere destinato ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive o non pericolose, ecc.), ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie ecc.) a residenza o servizi della residenza o ad autorimesse. L'altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradasso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70, fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme. Nel caso di autorimesse la sua altezza netta può essere ridotta a metri 2,30.

L'altezza massima del nuovo edificio non può superare i metri 7,50 dal livello stradale.

**4.5.6** - Per i parcheggi privati ex. Art.18 L.N. 765/67 nel caso delle sopraelevazioni, si fa riferimento alla Circolare Ministeriale L.L. P.P. 3210/67.

**4.5.7.** - L'edificazione è subordinata a rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

#### **Art.4.6 Interventi nelle aree libere residue.**

**4.6.1.** - Le aree libere residue sono quelle tipizzate come zone B e non edificate, che non siano asservite a edifici esistenti, come pertinenze dirette o come parte scoperta del lotto edificabile originario, e che abbiano diretta comunicazione con una sede stradale pubblica.

Salvo nuovi allineamenti di P.R.G., l'edificazione nelle aree libere residue, deve rispettare gli allineamenti prevalenti già costituiti dai fronti degli edifici prospicienti l'intera strada e nel caso di edificazione in linea e in aderenza sui confini laterali, non può mai sopravanzare gli allineamenti già costituiti negli eventuali cortili o spazi

interni. Non sono ammessi volumi chiusi in aggetto su suolo pubblico.

**4.6.2.** -L'edificazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, nel rispetto degli indici e parametri della zona di PRG in cui ricadono e nel rispetto dei diritti dei terzi.

**4.6.3** -Nella edificazione dei suoli liberi, parzialmente liberi, o resi tali dalla demolizione di manufatti esistenti e in tutte le operazioni che comportano aumenti di volumi, eccetto quanto riportato nel precedente articolo n. 4.5, devono essere rispettati i seguenti parametri:

Dc -Distanza dei confini:  $H/2$  con un minimo di m.5; è ammessa inoltre l'edificazione in oderenza a fabbricati esistenti sul confine **e la possibilità dell'esercizio del diritto di prevenzione per la costruzione sul confine tra lotti inediticati;**

Df -Distanza tra fabbricati: semi-somma delle altezze con un minimo di m.10 tra pareti e pareti finestrate;

Ds -Distacco dal ciglio stradale: secondo allineamenti prevalenti così come sopra definiti;

Vp -Verde privato di pertinenza: minimo 20% della superficie fondiaria. Questa superficie può essere ricavata anche al di sopra di solai di copertura a livello terra, purché la superficie abbia almeno cm. 40 di terreno vegetale per accogliere la vegetazione;

H/l -Rapporto altezza massima edificio con larghezza stradale  $< 1,5$ ;

P -Parcheggio. La superficie da destinare a parcheggio deve essere pari, al minimo di un decimo del volume della nuova costruzione, e comunque assicurare almeno un posto macchina (15 mq) per appartamento (posto auto = 15mq). La presente norma sostituisce quella dell'art.6 delle N.T.A., del P.R.G.

**4.6.4** -Zone di completamento B1.

In particolare per le zone B1 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.

H - Altezza massima ml 13

#### **4.6.5 - Zone di completamento B2**

In particolare per le zone B2 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 3mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.

H - Altezza massima: ml 10

#### **4.6.6 - Zone di completamento B3**

In particolare per le zone B3 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 30% del lotto fondiario.

H - Altezza massima ml 10

#### **Art.4.7 - Zone per servizi di quartiere**

Le nuove aree a standard (verde e servizi) individuate dal piano particolareggiato in variante, allo scopo di rispettare il rapporto tra spazi pubblici e residenze di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 e, individuate nelle tavole del detto strumento urbanistico, sono soggette alle norme dell'art.16 delle N.T.A. del vigente Piano che regola tali spazi pubblici del P.R.G.

Modugno, aprile 2006.

arch. Antonio Renzulli (capogruppo)