

COMUNE DI  
(BARI)

# MODUGNO

STUDIO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE  
EDIFICATE ESISTENTI (C.R. PUGLIA n. 344/4.5.1972)  
ZONE B1. B2. B3 DEL P.F. (D.R. PUGLIA n. 633/16.3.1977)

**3**

POSSIBILITÀ EDIFICATORIE: **NORMATIVA**

PROGETTAZIONE : PROF. ING. GIOVANNI FUZIO - DOTT. ING. GIOVANNI PENTASUGLIA - DOTT.  
ARCH. ANTONIO QUERO.

COLLABORAZIONE : DOTT. ING. VINCENZO DI SALVATORE - DOTT. ARCH. ANGELO TURCHIANO.

*G. Fuzio*

*W. Quero*  
*A. Turchiano*

POSSIBILITA' EDIFICATORIE : NORMATIVA

I N D I C E :

ART. 1 - Norme di carattere generale	Pag. 2
ART. 2 - Tipologie di intervento edilizio	" 8
Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria	" 9
ART. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria	" 10
ART. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia	" 11
ART. 6 - Interventi di completamento edilizio	" 13
ART. 7 - Interventi nelle aree libere residue	" 16
ART. 8 - Localizzazione degli interventi	" 19

## 1. NORME DI CARATTERE GENERALE

- 1.1. Le presenti norme di attuazione costituiscono specificazione di dettaglio dell'articolo 3 "Zone di completamento di tipo B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>" delle Norme edilizie del vigente Programma di Fabbricazione e suo adeguamento alle leggi vigenti con particolare riferimento a:
- Legge 27/5/1975 n° 166 "Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia" (G.U. 7.6.1975 n° 148);
  - D.M. 5.7.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione", (G.U. 18/7/1975 n° 190);
  - Legge 28/1/1977 n° 10 "Norme per la edificabilità dei suoli", (G.U. 29/1/1977 n° 27);
  - Legge 6/8/1978 n° 457 "Norme per l'edilizia residenziale", (G.U. 19/8/1978 n° 231).
- 1.2. Esse, pertanto, prevalgono - nel caso di eventuale contrasto - su quelle di carattere più generale contenute nelle predette Norme Edilizie e nel Regolamento Edilizio Comunale e non interferiscono con quelle di leggi con altre finalità, quali la Legge 30/4/1976 n° 373, la L. 10/5/1976 n° 319, ecc.
- 1.3. Pur rimanendo sempre salvi i diritti dei terzi, si richiamano in modo specifico in quanto da applicarsi nella esecuzione di lavori edilizi nelle zone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> del Comune di Modugno :

1.4. - R.E., titolo II, art. 22, punto 19:

" Spazi interni agli edifici - Si intendono per spa-  
" zi interni le aree scoperte circondate da edifici  
" per una lunghezza superiore ai  $3/4$  del perimetro.

" Sono classificati nei seguenti tipi :

- " a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno  
" spazio internò nel quale la normale minima libe-  
" ra davanti ad ogni finestra é inferiore a tre  
" volte l'altezza della parete antistante, con un  
" minimo assoluto di m. 25,00.
- " b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno  
" di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo  
" piano di un edificio a più piani, con normali mi-  
" nime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostan-  
" ti di altezza non superiore a m. 4,00;
- " c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio in-  
" terno nel quale la normale libera davanti ad o-  
" gni finestra é non inferiore a m. 8,00 e la su-  
" perficie del pavimento non inferiore a  $1/5$  di  
" quella delle pareti che la circondano.
- " d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spa-  
" zio interno di superficie minima superiore a  $1/8$   
" di quella delle pareti circostanti, le quali non  
" abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una  
" normale minima davanti ad ogni finestra non in-  
" feriore a m. 3,00.

1.5. - R.E., titolo III, art. 27 :

" Spazi interni agli edifici.- Negli spazi interni  
" definiti dall'art. 22 come "Ampio cortile" " "pa  
" tio", possono affacciare ambienti di qualunque  
" destinazione; nell'ampio cortile possono esservi  
" costruzioni ad un piano per attrezzature di per-  
" tinenza degli edifici.

" Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 co-  
" me "cortile" possono affacciare disimpegni verti  
" cali e orizzontali, depositi, locali igienici e  
" cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro  
" con esclusione degli ambienti per insegnamento,  
" ricreazione, cura.

" Non sono consentite nei cortili costruzioni par-  
" ziali, ma solo la totale copertura ove siano pre  
" scritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimes  
" sa in cortile é consentito ove intervenga il nul  
" la osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del  
" fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di  
" zone di cortile, se non completamente traforati  
" o traslucidi e per l'altezza del solo piano ter-  
" reno.

" Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 co-  
" me "chiostrine" possono affacciare soltanto di-  
" simpegni verticali o orizzontali e locali igien  
" ci. Nelle chiostrine non vi possono essere né spor  
" genze, né rientranze. Tutti gli spazi interni  
" devono essere accessibili da locali di uso comu-  
" ne.

" Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali  
 " sistemazioni a giardino; tutte le rinamenti super  
 " fici dovranno essere regolarmente pavimentate, as  
 " sicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque  
 " mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

1.6. - L. 166/1975, articoli 18 e 19 :

" E' consentita l'installazione dei servizi igienici  
 " in ambienti non direttamente areati ed illuminati  
 " dall'esterno, a condizione che :

" a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo  
 " sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio  
 " medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli  
 " ambienti stessi;

" b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano  
 " garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano  
 " dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e  
 " secondaria;

" c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati  
 " apparecchi a fiamma libera.

" E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni  
 " anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che :

" a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni  
 " di sicurezza e di igiene;

" b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea  
 " ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i  
 " disimpegni.

1.7. - D.M. 5/7/1975, art/li 2, 3, 5, 7 :

" Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie  
 " abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi

" 4 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei succes-  
" sivi.

" Le stanze da letto debbono avere una superficie  
" minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14,  
" se per due persone.

" Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza  
" di soggiorno di almeno mq. 14.

" Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devo  
" no essere provvisti di finestra apribile.

" ..... L'alloggio monostanza, per una persona,  
" deve avere una superficie minima, comprensiva dei  
" servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore  
" a mq. 38, se per due persone.

" .....

" Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli  
" destinati a servizi igienici, disimpegni, corri-  
" doi, vani scala e ripostigli debbono fruire di il  
" luminazione naturale diretta, adeguata alla desti  
" nazione d'uso.

" Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della  
" finestra deve essere proporzionata in modo da as-  
" sicurare un valore di fattore luce diurna medio  
" non inferiore al 2 per cento, e comunque la super  
" ficie finestrata apribile non dovrà essere infe-  
" riore a 1/8 della superficie del pavimento.

" .....

" Il "posto di cottura", eventualmente annesso al  
" locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente  
" con quest'ultimo e deve essere adeguatamente muni  
" to di impianto di aspirazione forzata sui fornel-  
" li.

" La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'ester  
" no per il ricambio dell'aria e dotata di impianto di aspira-  
" zione meccanica.

" Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura allo esterno è  
" proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera " .

" Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere  
" dotata dei seguenti impianti igienici : vaso, bidet, vasca da  
" bagno o doccia, lavabo " .

1.8.-D.I.M.2/4/1968 N.1444, dagli articoli 7 e 9 :

Negli interventi di recupero e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di comple-  
tamento, le distanze tra gli edifici o parti di edifici a co-  
struirsi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti  
tra i volumi edificati preesistenti computate senza tenere  
conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (iniziate do-  
po l'adozione del Programma di Fabbricazione) non conformi al  
la normativa vigente all'epoca della loro costruzione .

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamen-  
to, ogni nuova finestra di vano abitabile deve avere, per tutta  
la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio  
prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore  
a 10 metri, salvo che per quelle su strada pubblica .

Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificato  
perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento, escluso quello  
separato da una strada pubblica, se la profondità dello spazio  
libero scoperto ad essa prospiciente è inferiore a m 10, tale  
spazio non va modificato nè planimetricamente nè altimetrica-  
mente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto  
oltre i 10 metri di distanza : cio' sempre per lo spazio libero  
scoperto antistante alla dimensione effettiva della finestra  
esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre .



## 2. TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

2.1. Nelle zone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Modugno, in attuazione del presente Studio Particolareggiato, sono consentite le seguenti tipologie di intervento edilizio :

- I. Interventi di manutenzione ordinaria
- II. Interventi di manutenzione straordinaria
- III. Interventi di ristrutturazione edilizia
- IV. Interventi di completamento edilizio
- 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, lo studio Particolareggiato.

2.2. Le prescrizioni dello Studio Particolareggiato possono essere disattese soltanto adottando le procedure previste :

- dalla L. 1150/1942 e successive modificazioni in ordine ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni (di iniziativa sia privata sia pubblica);
- dalla L. 167/1962 e L. 865/1971 e successive modificazioni in ordine ai piani di zona e/o a interventi di edilizia residenziale pubblica;
- dalla L. 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.

### 3. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

3.1. 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, se eseguiti all'esterno degli edifici, alla presentazione alla Amministrazione Comunale della richiesta di autorizzazione con completa descrizione dei lavori a farsi. Se tali lavori comportano modificazioni, anche se soltanto cromatiche, nelle finiture esterne dell'edificio, alla richiesta di autorizzazione va allegata idonea documentazione grafica e fotografica.

3.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, se eseguiti all'esterno dell'edificio, sono subordinati al rilascio di semplice autorizzazione comunale non onerosa.

#### 4. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

4.1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per 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 alla Amministrazione Comunale, in uno al progetto delle opere a eseguirsi ed alla relativa richiesta di autorizzazione edilizia, di completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio o della parte di edificio da sottoporsi ai lavori.

4.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio di autorizzazione subordinata alle stesse norme e disposizioni che regolano il rilascio delle concessioni edilizie non onerose ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

## 5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

5.1. 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, la 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 aumentarne il volume o la superficie coperta. Essi sono sempre subordinati alla presentazione alla Amministrazione Comunale, in unò al progetto di ristrutturazione ed alla relativa richiesta di concessione edilizia, di 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, deposito sostanze non nocive e non pericolose, ecc.) oppure attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.) oppure autorimessa; nei primi due casi l'altezza netta media, misurata tra estradosso del pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 3,00;

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

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

## 6. INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

6.1. 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 la eliminazione di alcuni elementi costitutivi e inserimento di nuovi impianti, senza alcun aumento della sua superficie coperta e senza realizzazione di aggetti di qualsiasi natura.

L'altezza netta dei vani abitabili a costruirsi e dei loro vani accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non superiore a metri 2,70 e non inferiore a metri 2,40.

Nel caso di piano terra destinato ad abitazione (o a questa assimilabile), il suo calpestio deve essere portato a quota non inferiore a metri + 0,50 rispetto alla quota stradale.

Nel caso di piano terra destinato a uso diverso dal preesistente, se adibito ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive e non pericolose ecc.) oppure ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.), deve avere un'altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non inferiore a metri 3,50.

6.2. Gli 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 o di parte di edifici, esistenti - non più utilizzabili con destinazione residenziale - 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 complessiva (compresi cioè eventuali aggetti) compresa o al massimo coincidente con l'area di sedime del fabbricato preesistente e, comunque, rispettante l'allineamento preesistente sulla o sulle strade.

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

La impossibilità di una sua utilizzazione residenziale, causata da motivi igienico-sanitari, di precarietà statica o di irreparabile insufficienza tipologica, deve essere dimostrata da una completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio a demolirsi.

Detta rilevazione deve essere presentata alla Amministrazione Comunale in uno alla richiesta di autorizzazione a demolire, al progetto dell'edificio a costruirsi ed alla relativa richiesta di concessione edilizia.

Il primo piano deve avere destinazione residenziale, o a questa assimilabile, con altezza netta dei vani abitabili e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non superiore a

metri 2,70 e non inferiore a metri 2,40.

Il piano rialzato va assimilato al primo piano e il suo calpestio deve essere a quota non inferiore a metri 0,50 rispetto alla quota stradale.

Il piano terra non può avere destinazione residenziale, e può essere destinato ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive e non pericolose, ecc.), ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie ecc.) o ad autorimesse. La sua altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 3,50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; nel caso di autorimesse la sua altezza netta può essere ridotta a metri 2,30 pur continuando ad essere considerato ad ogni effetto come piano terra.

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

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



## 7. INTERVENTI NELLE AREE LIBERE RESIDUE

7.1. Le aree libere residue sono quelle non edificate, intercluse tra aree edificate o edifici esistenti, che non siano asservite a edifici o come pertinenze dirette o come parte scoperta del lotto edificabile originario, che abbiano diretta comunicazione con una sede stradale, e che siano localizzate in aree oggetto degli interventi previsti dal presente Studio Particolareggiato.

La edificazione nelle aree libere residue deve rispettare gli allineamenti già costruiti sui fronti alla o alle strade e, nel caso di edificazione in linea e in aderenza sui confini laterali, mai sopravanzare gli allineamenti già costituiti negli eventuali cortili o spazi interni.

Essa può avere un massimo di due piani fuori terra (piano terra + primo piano oppure piano rialzato + primo piano) ed un'altezza massima di metri 7 dal livello stradale.

La distanza dai confini non edificati deve essere nulla oppure non inferiore a metri 7; la distanza tra prospetti non sulla strada con affacci di vani abitabili deve essere non inferiore a metri 10; la distanza tra prospetti non sulla strada senza affacci di vani abitabili deve essere non inferiore alla altezza dell'edificio a costruirsi con un minimo di metri 5.

Il rapporto di copertura massima è del 50%.

Per parcheggio va riservato 1 mq. ogni 20 mc. abitabili.

Il primo piano deve avere destinazione residenziale, o a questa assimilabile, con altezza netta dei vani abitabili e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non superiore a metri 2,70 e non inferiore a metri 2,40.

Il piano rialzato va assimilato al primo piano e il suo calpestio deve essere a quota non inferiore a metri 0,50 rispetto alla quota stradale.

Il piano terra non può avere destinazione residenziale, e può essere destinato ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive e non pericolose, ecc.), ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.) o ad autorimesse. La sua altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 3,50, salvo diverse prescrizioni specifiche; nel caso di autorimesse la sua altezza netta può essere ridotta a metri 2,30 pur continuando ad essere considerato ad ogni effetto come piano terra.

7.2. L'edificazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

### 3. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

3.1. Le tipologie di intervento descritte negli articoli 3, 4, 5, 6, 7 che precedono si localizzano, nell'ambito delle zone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> dello strumento urbanistico vigente, secondo quanto segue :

3.2. Tipo I - Interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 3 delle presenti norme, sono consentiti in tutti gli edifici esistenti;

3.3. Tipo II - Interventi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 4 delle presenti norme, sono consentiti in tutti gli edifici esistenti a condizione che l'uso di tali edifici non sia in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente;

3.4. Tipo III - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Tipo IV - Interventi di completamento edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento edilizio, di cui agli articoli 5 e 6 delle presenti norme, sono consentiti nell'ambito delle localizzazioni individuate nelle allegate tavole.

### 3.5. Tipo V - Edificazione delle aree libere residue.

La edificazione delle aree libere residue di cui all'articolo 7 delle presenti norme, è consentita in tutte le zone oggetto dello Studio Particolareggiato salvo quelle escluse secondo quanto indicato nelle tavole.

La edificazione di qualsiasi area libera è consentita in tutte le zone oggetto dello Studio Particolareggiato con l'applicazione della normativa dello Strumento Urbanistico Generale vigente.