COMUNE DI MODUGNO
0045440
7 OTT 2005
Fasc. ..... Sottofasc. .....

REGIONE PUGLIA

# COMUNE DI MODUGNO

REGIONE PUGLIA
SETTORE URBANISTICA
3 OTT. 2005
Prot. N. 7332

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)
Per copia conforme all'originale esistente presso l'Ufficio Tecnico, per uso amministrativo ed a richiesta dell'Amministrazione Comunale
Addì 12 SET. 2005
L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
(Geom. Francesco Loiacono)

VARIANTE PER IL RIPORTO DELLA TIPIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE MAGLIE "m,n,c", PREVISTE NEL PIANO DI ZONA EX LEGE n. 167/62, GIA' DEFINITE "B5" NEL P.R.G.C., E RELATIVA NUOVA NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE.

II° SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA
IL DIRIGENTE
dott. ing. Alberto DE NUCCI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E N.T.A.

ASSESSORATO URBANISTICA - SETTORE URBANISTICO REGIONALE BARI - REGIONE PUGLIA

Approvato con deliberazione
G.R. n. 562 del 31/03/2005
Il Dirigente del S.U.R.
(Dr. Ing. Nicola GIORDANO)

COMUNE DI MODUGNO - II SETTORE URBANISTICA

IL CAPO DEL II° SETTORE
INGEGNERE DIRIGENTE
(Ing. Alberto De Nucci)

RESPONSABILE

DATA E AGGIORNAMENTI
MARZO 2001

RECUPERO DI AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA INSERITE NELLE MAGLIE "C", "M", "N" DEL PREVIGENTE PEEP

## INDICE

1. Generalità

2. La situazione attuale e le prospettive attuative

3. Maglia "c"

4. Maglia "m"

5. Maglia "n"

6. I contenuti della variante proposta

7. Norma tecnica di attuazione

8. Schema di convenzione

COMUNE DI MODUGNO - II SETTORE URBANISTICA -

## 1. Generalità

Negli ultimi anni il Comune di Modugno ha maturato alcune esperienze estremamente positive nel campo degli interventi di riqualificazione urbana di aree che, già destinate a servizi per la residenza nei Piani per l'edilizia economica e popolare approvati fin dal 1979 e ad oggi scaduti, sono state assoggettate ad interventi convenzionati con soggetti imprenditori privati (si citano i due interventi realizzati nella maglia "B" del PEEP di via Bitritto), progettati in parziale variante dello stesso PEEP e del P.R.G.C. per quanto riguarda i carichi insediativi previsti, recuperandone sia le carenze nella costruzione e realizzazione di attrezzature di interesse collettivo sia le disfunzioni del sistema insediativo mediante:

- sistemazione a verde attrezzato e parcheggi pubblici delle aree libere esistenti nel PEEP, con inserimento di arredo urbano, (panchine, cestini rifiuti, piccoli impianti per lo sport e per i giochi dei bambini, illuminazione pubblica);

- migliore sistemazione della viabilità, marciapiedi e parcheggi pubblici;

- realizzazione di piccole strutture da destinare a luoghi di riunione, di culto, di soddisfacimento di specifiche carenze funzionali, di pubblici esercizi ;

- eliminazione di disagi creati da preesistenti problemi di smaltimento delle acque meteoriche;

- costruzione convenzionata di alloggi residenziali in accordo con le tipologie residenziali previste dalle vigenti normative in E.R.P.

Tali interventi sono stati realizzati da soggetti privati che, in cambio della realizzazione delle opere di interesse pubblico hanno potuto compensare i costi attraverso la costruzione e l'immissione sul mercato immobiliare di un certo numero di alloggi, per i quali è stato costituito un diritto proprietario ovvero superficiario su aree precedentemente destinate a servizi per la residenza sfruttando le residue potenzialità insediative delle maglie del PEEP in funzione delle opportunità di seguito descritte:

1. Il PEEP approvato con deliberazione di G.R. n° 4794 del 03.08.1979, ripartito sul territorio nelle quattro maglie "B", "C", "M" , "N", prevedeva un indice di edificabilità territoriale pari a 2 mc/mq, a fronte del quale l'indice effettivamente utilizzato in fase di realizzazione degli interventi risulta essere sensibilmente inferiore, costituendo così una riserva volumetrica non utilizzata e quindi disponibile;
2. La dotazione di aree a standards prevista nel PEEP era pari a 21 mq per abitante, superiore quindi al valore di legge (D.M. 1444/1968) pari a 18 mq per abitante;
3. Le aree a standards nelle singole maglie del PEEP, salvo che per una parte di esse localizzate nella maglia "M" sulle quali è stata realizzata una scuola, non sono mai state trasformate né, peraltro, acquisite al patrimonio comunale;
4. L'inserimento del PEEP quale "zona omogenea "B5" nel nuovo Piano Regolatore generale definitivamente approvato nel dicembre 1995 ha sancito la conservazione dell'indice di edificabilità territoriale nel valore di 2 mc/mq ma ha di contro riportato la dotazione pro capite di standards urbanistici a 18 mq/abitante, costituendo di fatto, in ciascuna maglia del PEEP e per le aree a standard non utilizzate, un surplus di dotazione, potenzialmente disponibile per interventi di ristrutturazione urbanistica delle stesse maglie.

Si è pertanto progettato un iter procedurale che ha portato alla definizione dei seguenti passi operativi:

a. identificazione e perimetrazione delle maglie urbane "B", "C", "M", "N" assoggettate a PEEP nell'ambito dei tessuti edificati da sottoporre a interventi di recupero o di riqualificazione urbana, ai sensi delle leggi vigenti, attraverso la deliberazione della Commissione Straordinaria n° 181 del 05.05.1995, ad oggi valida ed efficace per gli indirizzi in essa espressi;
b. approvazione del primo piano di intervento in una porzione della maglia "B" del PEEP proposto da soggetto privato, con deliberazione della Commissione Straordinaria N° 179/1995, che permette la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie con onere a carico del privato proponente in cambio della realizzazione di un intervento di completamento edilizio nella porzione di maglia considerata;
c. approvazione di un secondo piano di intervento nella restante parte della maglia "B" del PEEP proposto da soggetto privato in variante al P.R.G.C. , con deliberazione di Giunta regionale n° 1536 del 19.11.1999 , che permette la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie con onere a carico del privato proponente in cambio della realizzazione di un ulteriore intervento di completamento edilizio nella porzione di maglia considerata.

Nei casi in esame, partendo dal computo dei volumi effettivamente concessi nelle porzioni di maglia "B" del PEEP, si è potuta calcolare la differenza ancora disponibile rispetto all'indice edilizio massimo ammissibile e localizzare gli stessi sulla porzione delle aree a standards riutilizzabile allo scopo per effetto della rideterminazione della loro quantità minima necessaria in funzione della riduzione del parametro pro-capite da 21 a 18 mq/abitante. Con apposita convenzione, infine, sono stati regolati i rapporti tra Comune di Modugno e soggetto proponente privato realizzatore.

Per non variare le quantità prese a riferimento per il dimensionamento del P.R.G.C., l'aumentato carico insediativo della maglia "B" del PEEP è stato ricondotto ad una riserva, pari in totale a 2000 vani, ancora disponibile per la essere localizzata sul territorio comunale, derivante da una prescrizione regionale emanata in occasione della definitiva approvazione del P.R.G.C.

## 2. La situazione attuale e le prospettive attuative

Ad oggi esiste la possibilità di promuovere interventi analoghi a quelli descritti nel precedente paragrafo, nelle maglie "C" (localizzata al Quartiere cecilia"), "M" ed "N" (localizzate nel centro abitato principale) del PEEP, essendo in esse le aree a standards ancora quasi totalmente non trasformate.

A tal fine, la presente proposta di variante al P.R.G.C. individua e descrive per ciascuna maglia le potenzialità edificatorie e di trasformazione delle suddette aree, imponendo per esse una integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che ne garantiscano la trasformazione attraverso la realizzazione integrata di residenza e servizi in forma convenzionata con un eventuale soggetto privato proponente che, attraverso un progetto tecnico-finanziario e opportune garanzie, provi la convenienza economica e sociale dell'intervento secondo le seguenti specifiche:

- proprietà ovvero disponibilità delle aree perimetrate nella variante, in una o più maglie;
- impegno a cedere gratuitamente al Comune di Modugno le aree residuate dal progetto di insediamento da destinare a standards residenziali e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria su di esse localizzate;
- impegno a realizzare a propria cura e spese l'intero intervento, nelle sue parti di edilizia residenziale convenzionata da utilizzare per l'affitto o la vendita sul libero mercato e di urbanizzazione pubblica;
- fornitura di idonee garanzie finanziarie e tecniche.

Le specifiche di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente proposta di variante attraverso l'allegato schema di atto convenzionale.

COMUNE DI MODUGNO UFFICIO URBANISTICA

### 3. Maglia "C"

La maglia "C" del PEEP si trova nella porzione urbana del Quartiere Cecilia, al confine con il Comune di Bari e del quartiere S. Paolo nello stesso Comune.

| DATI METRICI DI PROGETTO DEL PIANO PEEP | | | DATI METRICI DEGLI INTERVENTI REALIZZATI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sup. totale, mq | Volume max, mc | Aree standards, mq | Sup. totale, mq | Volume , mc | Aree standards, mq |
| **67.700** | **133.800** | **28.665** | **70.700** | **130.000** | **36.870** |

Relativamente agli indici utilizzati per la realizzazione del PEEP (Ift = 2mc/mq), risultano pertanto ancora disponibili volumi edilizi per 11.400 mc, da localizzare su una superficie pari a 11.400 mq, in detrazione di quella ancora disponibile per standards, pari a 36.870 mq.

### 4. Maglia "M"

La maglia "M" del PEEP si trova nella porzione urbana dell'abitato di Modugno in adiacenza della intersezione tra via X Marzo e via Cornole di Ruccia, al confine con il cosiddetto "direzionale".

| DATI METRICI DI PROGETTO DEL PIANO PEEP | | | DATI METRICI DEGLI INTERVENTI REALIZZATI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sup. totale, mq | Volume max, mc | Aree standards, mq | Sup. totale, mq | Volume , mc | Aree standards, mq |
| **40.359** | **84.110** | **17.661** | **40.500** | **76.750** | **17.600** |

Relativamente agli indici utilizzati per la realizzazione del PEEP (Iff = 5mc/mq), risultano pertanto ancora disponibili volumi edilizi per 4.250 mc, da localizzare su una superficie pari a 2.890 mq, praticamente pari a quella ancora disponibile per standards, pari a circa 3.000 mq.

### 5. Maglia "N"

La maglia "N" del PEEP si trova nella porzione urbana dell'abitato di Modugno alla confluenza di Viale della Repubblica con Via Paradiso e con lo svincolo dell'Autostrada A 14.

| DATI METRICI DI PROGETTO DEL PIANO PEEP | | | DATI METRICI DEGLI INTERVENTI REALIZZATI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sup. totale, mq | Volume max, mc | Aree standards, mq | Sup. totale, mq | Volume , mc | Aree standards, mq |
| **38.077** | **55.260** | **11.613** | **36.129** | **55.260** | **15.385** |

Relativamente agli indici utilizzati per la realizzazione del PEEP (Iff = 3mc/mq), risultano pertanto ancora disponibili volumi edilizi per 22.200 mc, da localizzare su una superficie pari a 1.435 mq, in detrazione di quella ancora disponibile per standards, pari a 15.385 mq.

## 6. I contenuti della variante proposta

Come già in precedenza illustrato, la variante al P.R.G.C. qui illustrata, composta di tutti gli elaborati scritto-grafici previsti dall'art. 15 della legge regionale n° 56 del 31.05.1980, riguarda le aree già destinate ad attrezzzature per la residenza (standards residenziali ex D.M. 1444/1968) nel previgente Piano per l'edilizia economica e popolare del Comune di Modugno, scaduto nei suoi termini di validità ai fini espropriativi ma ancora valido agli effetti delle previsioni planovolumetriche e di destinazione d'uso delle aree in esso comprese.

La variante:
- riporta gli esatti confini delle maglie "C", "M", "N" così come individuate dal PEEP sugli elaborati di Piano regolatore generale, nei quali non erano esattamente definiti;
- perimetra nelle loro destinazioni d'uso le superfici interne alle singole maglie, tipizzando le aree su cui sono stati già realizzati gli insediamenti edilizi residenziali quali "zone omogenee "B5"" e le aree a standards quali "zone a servizi per la residenza, secondo la vigente N.T.A. del P.R.G.C.;
- perimetra e individua con apposita simbologia grafica le aree a servizi per la residenza su cui variare la norma tecnica di attuazione in funzione della possibilità di recupero urbano delle stesse, così come sarà più avanti riportato;
- definisce attraverso un apposito schema di convenzione le modalità di un eventuale intervento da parte di privati per la trasformazione delle dette aree.

La maggior quantità di vani per le volumetrie previste, e quindi di abitanti insediabili, generata dalla futura attuazione della variante, trova compensazione nella quantità di vani ancora disponibili tra quelli da ricollocare in ambito di previsioni territoriali ai sensi della Deliberazione di G.R. n° 5105 del 21.11.1995 (circa 2.000 vani).

Della suddetta disponibilità risultano già utilizzati:
- 216 vani nel piano integrato in corso di realizzazione nella maglia "B" del PEEP, approvato in variante al P.R.G.C. con deliberazione G.R. n° 1536/1999;
- 1.162 vani per effetto delle sopraelevazioni possibili nelle zone omogenee "B1, B2, B3 a seguito della adottata variante al P.R.G.C., delibera di Consiglio Comunale n° 86/1999, in corso di esame presso la Regione Puglia.

I residui **622** vani, corrispondenti ad altrettanti abitanti teorici insediabili e a circa 62.200 mc di nuove costruzioni, coprono abbondantemente i fabbisogni della presente variante, che ammontano a circa 37.850 mc, pari a **380** vani teorici circa, ripartiti nelle tre maglie.

La variante è composta dei seguenti elaborati:

Relazione illustrativa e N.T.A.
Tav. 0 – Inquadramento territoriale, rapp. 1:25.000
Tav.1 – Maglia "C", rapp. 1:5.000
1.1 stralcio rilievo aerofotogrammetrico
1.2 Stato di fatto
1.3 Stralcio P.R.G.

2.1 variante – zonizzazione e viabilità
2.2 variante - servizi

Tav. 2 – Maglia "M" , rapp. 1:5.000
1.1 Stralcio rilievo aerofotogrammetrico
1.2 Stato di fatto
1.3 Stralcio P.R.G.
2.1 variante – zonizzazione e viabilità
2.2 variante - servizi

Tav. 3 – Maglia "N" , rapp. 1:5.000
1.1 stralcio rilievo aerofotogrammetrico
1.2 Stato di fatto
1.3 Stralcio P.R.G.
2.1 variante – zonizzazione e viabilità
2.2 variante - servizi

## 7. Norma Tecnica di Attuazione

**Articolo unico** (ad integrazione della vigente normativa, Titolo II)

Nelle aree perimetrate e individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici costituenti la "Variante per il riporto della tipizzazione funzionale delle maglie "c.m,n" previste nel Piano di Zona ex lege 167/62, già definite "B5 nel nel P.R.G.C., e relativa nuova norma tecnica di attuazione", è possibile realizzare interventi integrati di completamento e recupero urbano delle maglie edificate, già appartenenti al previgente PEEP approvato con del. G.R. n° 4794 del 03.08.1979.

Tali interventi comprenderanno la contemporanea realizzazione di opere di edilizia residenziale e terziaria, nelle quantità reciproche previste dalle vigenti leggi e norme in materia, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree residue.

A tale scopo, potranno utilizzarsi le volumetrie ancora disponibili in ciascuna maglia per effetto della differenza tra quelle massime ammissibili in funzione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq previsto dalle attuali N.T.A. del P.R.G.C. e quello effettivamente riscontrato in funzione degli interventi concessionati e realizzati con i progetti esecutivi dei Piani di Zona nelle singole maglie. Le nuove volumetrie saranno collocate su una parte della superficie delle aree a servizi per la residenza corrispondente alla differenza tra superfici a standard di progetto nel PEEP – calcolate in funzione del parametro di 21 mq/ab – e superfici richieste dal P.R.G.C. per la stessa necessità nella misura di 18 mq/ab.

L'individuazione delle superfici di sedime dei nuovi fabbricati, la loro tipologia edilizia, la collocazione delle aree a standards residue e la loro effettive tipologie e modalità di uso saranno stabilite nei progetti esecutivi di intervento. In tali progetti, nei quali si procederà preliminarmente alla misurazione delle effettive superfici con rilievi celerimetrici e geometrici sul campo, deve essere dimostrato che nella intera maglia sono state verificate le volumetrie massime ammissibili e assicurata la dotazione minima di standards urbanistici prevista dalla legge per la totalità degli abitanti insediabili.

Gli interventi di completamento e recupero urbano potranno essere proposti e realizzati sia da soggetti pubblici – compreso lo stesso Comune di Modugno - sia da soggetti privati che possiedano i requisiti di legge e le capacità tecniche ed economiche necessarie ad assicurare il successo delle iniziative. Nel caso

l'intervento venga proposto da soggetti privati, essi dovranno testimoniare di avere il possesso o la disponibilità di almeno il 75% delle aree oggetto di intervento, dovranno garantire lo stesso con idonee fideiussioni bancarie e/o assicurative, dovranno accettare espressamente i contenuti dello schema di convenzione allegato alla presente norma. Nel caso di proponente pubblico, l'intervento potrà avvalersi dell'applicazione delle vigenti norme in materia di esproprio per pubblica utilità.

In generale, l'intervento dovrà prevedere, a fronte della concessione edilizia per l'edificazione dei volumi residenziali e terziari residui ammissibili, la realizzazione e successiva cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Modugno, delle aree e delle opere di interesse pubblico su di esse collocate; le superfici necessarie alla costruzione degli immobili residenziali e terziari e i loro spazi di accesso (marciapiedi, piazzole di accesso, camminamenti) rimarranno di proprietà del proponente ovvero in saranno concesse in diritto superficiario nel caso il proponente sia un ente pubblico.

L'altezza dei nuovi edifici non potrà in ogni caso superare i 22 m fuori terra.

COMUNE DI MODUGNO - SETTORE PIANISTICA

AW