

MODUGNO
C.F. 62-1-0017-03-73-0015417
Prot. Generale n. 0015417 P
Data: 23/03/2017 Ora: 12.22
Gestore:



CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)

Il Sindaco

Prot. n.

Modugno, 23.03.2017

All'arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff
sede

Oggetto: SUPPORTO TECNICO - ADOZIONE PROPOSTA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO DELLA MAGLIA N EX PDZ 167/62 AI SENSI DELLA VARIANTE AL PRGC PER IL RIPORE DELLA TIPIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE MAGLIE M, N, C, APPROVATA CON DGR N. 562 DEL 31/3/2005, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 56/80.

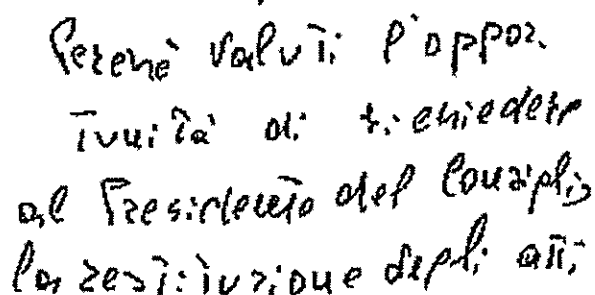
Sottopongo alle sue valutazioni la proposta di delibera in oggetto a firma dell'arch. Rosalisa Petronelli, chiedendo di relazionare in merito alla procedura di adozione/approvazione in Consiglio Comunale.

Il Sindaco
Nicola Magrone

Ufficio del Sindaco

Piazza del Popolo, 16 70026 Modugno (Ba) tel. 0805855701 - 0805855202 fax 0805325740
e-mail: staff.sindaco@comune.modugno.ba.it pec: comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

40



perché mi proceda col
approfondito esame delle
circostanze segnalate nelle

presente uoia dell' Arch. Sorbico (-H.
Giuff. } -
23.3.17 *Negher*

24-3-47

OGGETTO: Riscontro nota del 23.03.2017 prot. 15417

In riscontro alla Sua nota in oggetto sono a relazionare quanto segue.

La proposta di Delibera di Consiglio Comunale ha per oggetto l'Adozione di una Variante al Piano di Lottizzazione della maglia "N".

La variante in oggetto non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Dal punto di vista procedurale urbanistico è inquadrabile come procedimento di variante di PUE ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001, che recita:

Art.10. La variante al P.U.E. segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidano sul dimensionamento globale del P.U.E. e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al P.U.E. è approvata con deliberazione del Consiglio comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.

Art. 10-bis. La procedura prevista dal comma 10 per le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità o alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla L.R. n. 20/2001.

Per received at 24/3/2012

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In merito al procedimento di VAS, così come da Regolamento Regionale n. 18/2013, la Variante in oggetto si inserisce nel procedimento di cui all'art. 7.2 comma a punto VII - Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS.

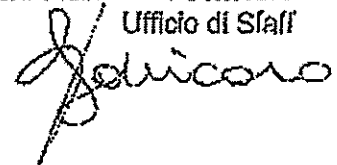
"Per i seguenti piani urbanistici comunali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, fatto salvo il rispetto delle specifiche condizioni contenute in ciascun punto, in osito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4

- *VII modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d'uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi".*

CONSIDERAZIONI

1. La proposta di variante e la relativa relazione istruttoria rilevano che non è stata eseguita la procedura di VAS, nello specifico non è stata effettuata la registrazione telematica attraverso il Portale VAS della Regione Puglia.
2. La registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS deve essere svolta precedentemente all'adozione del piano urbanistico comunale (art. 7.5 Regolamento Regionale n.18/2013); solo alla conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione è possibile procedere con l'adozione/approvazione della Variante.
3. Il procedimento di approvazione previsto nella proposta di Variante è stato inquadrato come art. 21 della LR n. 56/1980 che prevede due distinte deliberazioni, una di adozione e una di approvazione.
4. Il procedimento può essere semplificato potendo inquadrare la Variante ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001, prevedendo un unico atto deliberativo.

arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff



HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.

*All' Attrib. Servizio 4
per valutare e selezionare*

24.3.12

N. 4

Modugno, 24/03/2017

MODUGNO
C.P. 702 - 1-00148-00-00-000
Protocollo n. 0015626 A
Data: 24/03/2017 Ore 11.05
Classe:

Al Segretario Generale

Responsabile del Servizio 4

→ Sindaco

Presidente del Consiglio Comunale

Componenti della Giunta Comunale

Benedetto Francesca

Alfonsi Antonio

Banchino Leonardo

Formicola William

Luciano Incoronata Maria

Scardigno Rosa

Sciannimanico Danilo

Componenti della 1^a Commissione

Sviluppo e Assetto del Territorio

Volpicella Lucia

Armenise Antonio

Longo Valentina

Clementini Domenico

Bonasia Nicola

del Comune di Modugno

LORO SEDI

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 02/05/2012 di progetto di Lottizzazione in variante per il 2° intervento di completamento e recupero urbano della maglia "N" a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 562 del 31/03/2005 e di Riperimetrazione approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2011.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l. con sede in Modugno alla Via San Giuseppe, 10, con riferimento alla istruttoria della pratica edilizia in oggetto, espone quanto segue.

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO
G.F. 267 - 1 - 2017-03-23 08:15:47
Prot. Cons. n. 0015417
Data: 23/03/2017 Ora: 12:22
Classif.:



CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)

Il Sindaco

Prot. n.

Modugno, 23.03.2017

All'arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff
sede

Oggetto: SUPPORTO TECNICO - ADOZIONE PROPOSTA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO DELLA MAGLIA N EX PDZ 167/62 AI SENSI DELLA VARIANTE AL PRGC PER IL RIPORTO DELLA TIPIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE MAGLIE M, N, C, APPROVATA CON DGR N. 562 DEL 31/3/2005, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 56/80

Sottopongo alle sue valutazioni la proposta di delibera in oggetto a firma dell'arch. Rosalisa Petronelli, chiedendo di relazionare in merito alla procedura di adozione/approvazione in Consiglio Comunale.

Il Sindaco
Nicola Magrone



De Segretario Gen.

Perene' voluti l'oppor.
Tutti' di chiedete
al Presidente del Consiglio
la costituzione degli atti

CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)

perene' si proceda col
approfondito esame delle
circostanze segnalate nelle

Modugno, 23.03.2017

Presente nota dell'Arch. Sottorito (M.
G. H.) -
23.3.17 Meyner

Al Sindaco
dott. Nicola Magrone

COMUNE DI MODUGNO
1-212 1-2017-23-73-1015553
Prot. Generale n. 0015553 P
Data: 23/03/2017 Ora: 17.56
Classific.

OGGETTO: Riscontro nota del 23.03.2017 prot. 15417

In riscontro alla Sua nota in oggetto sono a relazionare quanto segue.

OGGETTO DELLA VARIANTE

La proposta di Delibera di Consiglio Comunale ha per oggetto l'Adozione di una Variante al Piano di Lottizzazione della maglia "N".

La variante in oggetto non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE/APPROVAZIONE

Dal punto di vista procedurale urbanistico è inquadrabile come procedimento di variante di PUE ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001, che recita:

Art.10. La variante al P.U.E. segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidano sul dimensionamento globale del P.U.E. o non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al P.U.E. è approvata con deliberazione del Consiglio comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.

Art. 10-bis. Le procedure previste dal comma 10 per le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla L.R. n. 20/2001.

Per ricevuta di 24/3/2017

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In merito al procedimento di VAS, così come da Regolamento Regionale n. 18/2013, la Variante in oggetto si inserisce nel procedimento di cui all'art. 7.2 comma a punto VII - Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS.

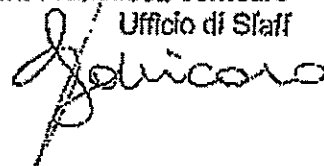
"Per i seguenti piani urbanistici comunali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, fatto salvo il rispetto delle specifiche condizioni contenute in ciascun punto, in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4

- *VII modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d'uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi".*

CONSIDERAZIONI

1. La proposta di variante e la relativa relazione istruttoria rilevano che non è stata eseguita la procedura di VAS, nello specifico non è stata effettuata la registrazione telematica attraverso il Portale VAS della Regione Puglia.
2. La registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS deve essere svolta precedentemente all'adozione del piano urbanistico comunale (art. 7.5 Regolamento Regionale n.18/2013); solo alla conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione è possibile procedere con l'adozione/approvazione della Variante.
3. Il procedimento di approvazione previsto nella proposta di Variante è stato inquadrato come art. 21 della LR n. 56/1980 che prevede due distinte deliberazioni, una di adozione e una di approvazione.
4. Il procedimento può essere semplificato potendo inquadrare la Variante ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001, prevedendo un unico atto deliberativo.

arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff



HABITATO
COSTRUZIONI S.p.A.

All' Arch. Sorrento
per salvataggio e selezione

24.3.12

N. 1/12

Modugno, 24/03/2017

MODUGNO
C.F. 01201010727
P. IVA 04399110727
Data: 24/03/2017 Ora: 11:08

Al Segretario Generale

Responsabile del Servizio 4

Sindaco

Presidente del Consiglio Comunale

Componenti della Giunta Comunale

Benedetto Francesca

Alfonsi Antonio

Banchino Leonardo

Fornicola William

Luciano Incoronata Maria

Scardigno Rosa

Sciannimanico Danilo

Componenti della 1^a Commissione

Sviluppo e Assetto del Territorio

Volpicella Lucia

Armenise Antonio

Longo Valentina

Clementini Domenico

Bonasia Nicola

del Comune di Modugno

LORO SEDI

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 02/05/2012 di progetto di Lottizzazione in variante per il 2° intervento di completamento e recupero urbano della maglia "N" a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 552 del 31/03/2005 e di Riperimetrazione approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2011.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l. con sede in Modugno alla Via San Giuseppe, 10, con riferimento alla istruttoria della pratica edilizia in oggetto, espone quanto segue.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2016 avente ad oggetto:
" *Approvazione proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art.8 C.1 D.P.R. 160/2010 ditte istanti: Santa Cristina S.r.l. (P.IVA 03788930729)-Planet di Lo Basso Angela (P.IVA 07494370724) già Planet di Lo Basso Angela & C. S.n.c. (P.IVA 055226307"*
La suddetta variante è stata approvata dal Consiglio Comunale in quanto variante al Piano Regolatore Generale.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 24/03/2014 avente ad oggetto:
" *Variante dello strumento urbanistico attuativo vigente per la realizzazione il cambio di destinazione d'uso e variazione di sagoma di un fabbricato bifamiliare ricadente sul lotto n. 14 del Piano di Lottizzazione "San Martino". Adozione.*"
La suddetta variante è stata approvata dalla Giunta Comunale in quanto variante di una Lottizzazione conforme al Piano Regolatore Generale.

La variante che ci riguarda è appunto una variante di Lottizzazione, conforme al Piano Regolatore Generale, e come tale di competenza della Giunta Comunale.

Far deliberare il Consiglio Comunale significherebbe applicare per due casi analoghi procedure differenti.

Alla luce di quanto sin qui esposto, non si comprendono, sinceramente, le ragioni che hanno fatto predisporre una siffatta proposta che, anziché semplificare un procedimento, come nell'ottica voluta dal legislatore (vedi Decreto sviluppo n. 70/11), va, invece, a "complicare" un'iter che, per potenziali vizi di illegittimità farebbe allungare i tempi di conclusione di un provvedimento, da lungo tempo attivato e non ancora definito.

Cordialmente

HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.
Via S. Giuseppe, 10-70026 Modugno (Ba)-tel/fax 0805367662-Cap. Soc. € 10.000,00 i.v.
P.IVA 04399110727 - R.E.A. C.C.I.A.A. Bari n. 312899 - Reg. Diffe C.C.I.A.A. Bari n. 04399110727
tel. 7 080.5367652



46

CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)

MODUGNO
C 1562 - 11 - 2717 05-21 - 0011125
Prot Generale n: 0015726 P
Data: 24/03/2017 Ora: 14.04
Classific:

Modugno, 24.03.2017

Al Sindaco
dott. Nicola Magrone

c.p.c. Al Segretario Generale
Dott.ssa Monica Calzetta

OGGETTO: Riscontro annotazione del 24.03.2017 in riferimento a lettera di Habitat costruzioni SpA nostro prot. 15417 del 24.03.2017

In riscontro alla Sua annotazione sono a relazionare quanto segue.

La Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 21 Art. 10 riporta:

"Formazione dei piani attuativi.

Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi.

A seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta".

In caso di Variante al PUE ex art. 16 comma 10 L.R. 20/2001, essendo l'approvazione demandata ad un unico atto deliberativo, la competenza di approvazione rimane in capo al Consiglio Comunale.

A supporto di tale interpretazione si allega Parere del Servizio Urbanistica della Regione Puglia che la sottoscritta ha richiesto quando ora in servizio presso il Comune di Casamassima.

arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff

Zimbra

staff.sindaco@comune.modugno.ba.it

proposta di deliberazione di C.C. ad oggetto: variante Piano di Lottizzazione
Maglia N.

Da : Pasqua De Marinis

ven, 24 mar 2017, 14:25

<demarinis@comune.modugno.ba.it>

1 allegato

Oggetto : proposta di deliberazione di C.C. ad oggetto:
variante Piano di Lottizzazione Maglia N.

A : presidente.consiglio

<presidente.consiglio@comune.modugno.ba.it>,
staff.sindaco

<staff.sindaco@comune.modugno.ba.it>,
sindacomagrone@gmail.com

D'ordine del Segretario Generale Dott.ssa Monica Calzetta,
Vi invio nota prot. n. 15697 del 24.03.2017 di cui all' oggetto.
Cordiali saluti
Paky De Marinis

 proposta delibera Maglia N.pdf
67 KB



CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)
Ufficio del Segretario Generale

Prot. n.15697

Modugno, 24.03.2017

Al Sindaco
Al Presidente del Consiglio
Al Presidente della 1° Commissione
SEDE

e p.c,

Habitat Costruzioni spa
direzione@habitatcostruzioni.it

c.a. geom. Pasquale Lombardi

OGGETTO: Proposta di deliberazione di C.C. ad oggetto: variante Piano di Lottizzazione Maglia N.

In riscontro alla nota ns prot.n.15626 pervenuta in data odierna a firma del geom. Lombardi che a tal fine legge per conoscenza, e data l'urgenza dell'invio dell'avviso di convocazione per la seduta di Consiglio Comunale stabilita al 30.03. p.v., con la presente comunico che, lette le considerazioni ivi illustrate e sentito il Responsabile del Servizio 4, risulta opportuno ritirare il punto già inserito all'adg per integrazioni istruttorie e/o approfondimenti.

Infatti, la proposta di Delibera di Consiglio Comunale ha per oggetto l'Adozione di una Variante al Piano di Lottizzazione della maglia "N" che non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Dal punto di vista procedurale urbanistico sarebbe inquadrabile come procedimento di variante di PUE ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001, che recita:

Art.10. La variante al P.U.E. segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidano sul dimensionamento globale del P.U.E. e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al P.U.E. è approvata con deliberazione del Consiglio comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.

Art. 10-bis. Le procedure previste dal comma 10 per le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di

fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla L.R. n. 20/2001.

Inoltre, la Variante in oggetto si inserisce nel procedimento di cui all'art. 7.2 comma a) punto VII - Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS. Ad una più attenta lettura, la proposta di variante in oggetto e la relativa relazione istruttoria rilevano che non è stata eseguita la procedura di VAS, nello specifico non è stata effettuata la registrazione telematica attraverso il Portale VAS della Regione Puglia. Pertanto, poiché la registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS deve essere svolta precedentemente all'adozione del piano urbanistico comunale (art. 7.5 Regolamento Regionale n.18/2013) e solo alla conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione è possibile procedere con l'adozione/approvazione della Variante, la stessa non può essere oggetto di provvedimento da parte del Consiglio Comunale a convocarsi, in quanto il procedimento di approvazione previsto nella proposta di Variante è stato inquadrato come art. 21 della LR n. 56/1980 che prevede due distinte deliberazioni, una di adozione e una di approvazione.

In realtà, il procedimento, non comportando le modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, come sopra esposto, può essere semplificato potendo inquadrare la Variante ex art. 16 comma 10 bis Legge Regionale n.20/2001 e perciò prevedendo un unico atto deliberativo di competenza del Consiglio Comunale, previa acquisizione di tutti i prescritti pareri e, quindi, anche previa conclusione della procedura di esclusione dalla VAS.

Tanto dovevo, per le valutazioni di competenza.

Cordiali saluti.

Il Segretario Generale
(avv. M. Galletta)

V.

Nicola Magrone, Sindaco

704/11



CITTA' DI MODUGNO
(Città Metropolitana di Bari)

Comune di Modugno
CJ-262 - 2017/01-03-0317419
Prot. Generale n: 0017419 A
Data: 03/04/2017 Ora: 13.25
Classific.

Modugno, 03.04.2017

Al Sindaco
dott. Nicola Magrone

Al Segretario Generale
dott.ssa Monica Calzetta

OGGETTO: Riscontro nota del 30.03.2017 prot. 16662 - Habitat Costruzioni spa - maglia N

In riscontro alla Sua nota in oggetto sono a relazionare quanto segue.

PUNTO A

La modifica del perimetro della maglia N, il conseguente incremento di volumetria e il calcolo degli standard urbanistici sono già stati definiti o approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 6/2011.

La variante in oggetto non comporta pertanto modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità o alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, trattandosi in sintesi di "atterraggio" della volumetria residua su un lotto specifico del comparto (edificio di cui al PdC n. 90/2007 palazzine E-F).

PUNTO B

In merito alla competenza dell'organo deliberante, come già evidenziato da mia precedente nota del 24.03.2017 prot. 15726, trattandosi di variante ex art. 16 comma 10 bis la competenza è del Consiglio Comunale che approva lo strumento attuativo con un unico atto deliberativo.

PUNTO C

In merito al procedimento di VAS, il procedimento di registrazione del piano urbanistico comunale escluso dalle procedure di VAS è fattibile proprio perché tale strumento particolareggiato non comporta modifiche "al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d'uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi".

Se così non fosse sarebbe soggetto a procedimento di VAS.

arch. Francesca Sorricaro
Ufficio di Staff



LEGGI D'ITALIA Legale

Puglia

L.R. 01/08/2011, n. 21

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

Pubblicata nel B.U. Puglia 2 agosto 2011, n. 121 suppl.

Art. 10 Formazione dei piani attuativi.

In vigore dal 2 agosto 2011

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi.

2. A seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta.

Copyright 2018 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati



LEGGI D'ITALIA Legale

Cons. Stato Sez. IV, 04/03/2016, n. 888

Comune di Bari c. M.P. e altri

EDILIZIA E URBANISTICA

Piano regolatore generale

A seguito dell'art. 5, comma 13, del c.d. "decreto sviluppo" (decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106), la Giunta Comunale può approvare il piano attuativo quando questo è coerente con il P.R.G. (o strumento equipollente). Qualora, invece, il piano attuativo implichi l'esigenza di modifica del P.R.G., la competenza spetta al Consiglio Comunale. (Conferma con motivazione parzialmente diversa T.A.R. Puglia Bari, Sez. III, n. 147/2015)

FONTI

Quotidiano Giuridico, 2016

Copyright 2018 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

**Cons. Stato Sez. IV, 08/05/2017, n. 2089****EDILIZIA E URBANISTICA**

Piano di lottizzazione convenzionato

Le scelte effettuate dall'Amministrazione nell'adozione degli strumenti urbanistici costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, sicché anche la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico- discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione al prg., salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni. (Conferma T.A.R. Calabria Reggio Calabria n. 323/2007)

FONTI

Massima redazionale, 2017

Copyright 2018 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

Modugno, 24/03/2017

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO
C_F262 - - 1 - 2017-03-24 - 0015626
Prot. Generale n: 0015626 A
Data: 24/03/2017 Ora: 11.05
Classific.:

AI Segretario Generale

Responsabile del Servizio 4

Sindaco

Presidente del Consiglio Comunale

Componenti della Giunta Comunale

Benedetto Francesca

Alfonsi Antonio

Banchino Leonardo

Formicola William

Luciano Incoronata Maria

Scardigno Rosa

Sciannimanico Danilo

Componenti della 1^a Commissione

Sviluppo e Assetto del Territorio

Volpicella Lucia

Armenise Antonio

Longo Valentina

Clementini Domenico

Bonasia Nicola

del Comune di Modugno

LORO SEDI

Il presente procedimento è assegnato, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90, al dipendente F. CARLUCCI / R/S
Modugno, 28/3/17
RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 02/05/2012 di progetto di Lottizzazione in variante per il 2° intervento di completamento e recupero urbano della maglia "N" a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 562 del 31/03/2005 e di Riperimetrazione approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2011.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l. con sede in Modugno alla Via San Giuseppe, 10, con riferimento alla istruttoria della pratica edilizia in oggetto, espone quanto segue.

Si è appreso, per le vie brevi, che è stata convocata la Commissione Consiliare sull'Urbanistica per l'esame di una proposta di deliberazione relativa alla istanza di cui all'oggetto, da sottoporre successivamente all'attenzione del Consiglio Comunale. A tal proposito è il caso di precisare che gli adempimenti previsti dalla legge per l'adozione e l'approvazione definitiva di uno strumento attuativo sono demandati in forma esclusiva alla Giunta Comunale (vedi Decreto Sviluppo approvato con D.L. 13 maggio 2001 n. 70 convertito con la Legge 12 luglio 2011 n. 106, testo coordinato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2011 n. 160).

Art. 5. Costruzioni private

13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.

Pur riconoscendo che la successiva Legge Regionale (Legge regionale 01/08/2011 n. 21 (BUR 02/08/2011 n. 121) - Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106)

Art. 10. Formazione dei piani attuativi

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi.

2. A seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta.)

ha previsto la facoltà della maggioranza dei consiglieri comunali di sottoporre la proposta di deliberazione al Consiglio Comunale in sostituzione della Giunta Comunale - aspetto che nel caso in questione non si è formalizzato da quanto ci risulta - siamo a manifestare profonda preoccupazione per le conseguenze che deriverebbero da un provvedimento assunto da un organo incompetente (rectius: cui non compete) e quindi viziato e potenzialmente illegittimo.

Valgano, quali esempi e precedenti sulla corretta applicazione delle normative richiamate, da parte del Comune di Modugno, le seguenti deliberazioni:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2016 avente ad oggetto:
" *Approvazione proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art.8 C.1 D.P.R. 160/2010 ditte istanti: Santa Cristina S.r.l. (P.IVA 03788930729)-Planet di Lo Basso Angela (P.IVA 07494370724) già Planet di Lo Basso Angela & C. S.n.c. (P.IVA 055226307)*"
La suddetta variante è stata approvata dal Consiglio Comunale in quanto variante al Piano Regolatore Generale.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 24/03/2014 avente ad oggetto:
" *Variente dello strumento urbanistico attuativo vigente per la realizzazione il cambio di destinazione d'uso e variazione di sagoma di un fabbricato bifamiliare ricadente sul lotto n. 14 del Piano di Lottizzazione "San Martino". Adozione.*"
La suddetta variante è stata approvata dalla Giunta Comunale in quanto variante di una Lottizzazione conforme al Piano Regolatore Generale.

La variante che ci riguarda è appunto una variante di Lottizzazione, conforme al Piano Regolatore Generale, e come tale di competenza della Giunta Comunale.

Far deliberare il Consiglio Comunale significherebbe applicare per due casi analoghi procedure differenti.

Alla luce di quanto sin qui esposto, non si comprendono, sinceramente, le ragioni che hanno fatto predisporre una siffatta proposta che, anziché semplificare un procedimento, come nell'ottica voluta dal legislatore (vedi Decreto sviluppo n. 70/11), va, invece, a "complicare" un'iter che, per potenziali vizi di illegittimità farebbe allungare i tempi di conclusione di un provvedimento, da lungo tempo attivato e non ancora definito.

Cordialmente

HABITAT

COSTRUZIONI S.p.A.
Via S. Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (BA) -
Partita IVA 04399110727
Tel./Fax 080.5367662

Sulla base dell'istruttoria condotta dal Servizio Assetto del Territorio, così come riportata nella relazione allegata alla presente proposta (prot. n. del...), si riferisce quanto segue:

Premesso che:

1. con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 15/12/2005 veniva adottato il piano di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n";
2. con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 12/12/2006 veniva approvato in via definitiva il suddetto piano;
3. in data 24/2/2007 veniva sottoscritta la Convenzione, stipulata tra il Comune di Modugno, rappresentato dall'Ing. Emilio Petraroli in qualità di Dirigente del II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, e la società "HABITAT srl", rappresentata da Raffaella Faletto in qualità di Rappresentante Legale, registrata con il n. 173633 di Repertorio e n. 26049 di Raccolta, dal Dott. Ernesto Fornaro, Notaio in Bari iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bari;
4. in attuazione della Convenzione stipulata, in data 25/6/2007 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 90/07;
5. In data 30/11/2007, la società proponente, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, con nota prot. n. 59072 inoltrava al Dirigente pro-tempore del 2° Settore Urbanistica ed edilizia pubblica e privata del Comune di Modugno un'istanza di attivazione del procedimento amministrativo mirato a:
 - a. riportare sugli elaborati grafici del PRG gli esatti confini della maglia "n";
 - b. riperimetrare la maglia "n" nel rispetto del Piano di zona ex 167, approvato dal Consiglio Comunale di Modugno e dalla Giunta Regionale;
 - c. ricalcolare la superficie territoriale della maglia "n" atteso che risultava considerevole la discordanza fra il dato metrico della superficie determinato dal Settore Urbanistico Regionale, mq 36.129 (DGR. n. 562/2005), e quello indicato nel progetto dell'originario Piano di zona (approvato con Deliberazioni di CC n. 123/78 e n. 11/79 e della GR con atto n. 4794 del 3/8/79), 38.077 mq;
6. a seguito della suddetta istanza, si avviava il procedimento amministrativo richiesto dalla società e si affidava l'incarico dei rilievi a tecnici esterni alla P.A., con la richiesta di estendere le misurazioni anche alle maglie "m" e "c" del PRGC;
7. con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 16/2/2011, veniva approvata la ripermetrazione, tra l'altro, della maglia "n" per una superficie pari a mq 37.474;
8. La deliberazione di approvazione diretta (DCC n. 6/11), in deroga alle procedure di cui alla



- LR 56/80, fu resa possibile dalle modifiche alla LR 20/01 apportate dagli artt. 12 e 16 della LR 5/10 e la Circolare Regionale del 2005, a firma Giordano/Barbanente/Vendola;
9. in data 15/2/2016 veniva depositata l'istanza di "Autocertificazione per attestazione di Agibilità", acquisita al protocollo con n. 7891, riferita al complesso immobiliare denominato "Maglia N" e legittimata dai seguenti titoli abilitativi:
- a. PdC n. 90/07 rilasciato il 25/6/2007 alla società "HABITAT COSTRUZIONI SPA";
 - b. DIA in variante prot. 68010 del 31/12/2009 a nome della società "HABITAT COSTRUZIONI SPA";
 - c. CIL prot. 13509 del 20/3/14;
 - d. DIA prot. 28137 del 16/6/14;
 - e. SCIA prot. 28941 del 18/6/14;
 - f. SCIA prot. 37637 del 11/8/14;
 - g. CIL prot. 21223 del 8/5/15;
 - h. CILA prot. 33780 del 13/7/15.
10. in data 27/07/2017 la variante urbanistica oggetto delle predetta istanza n. 41/2012 prot. n. 20410 del 02/05/2012, è stata sottoposta all'attenzione per la sua approvazione del Consiglio Comunale nella seduta del 27/07/2017¹;
11. nel corso della predetta seduta di Consiglio, si eccepivano alcune problematiche circa l'esistenza dell'ordinanza di demolizione prot. n. 1259/2012 relativa agli immobili edificati, della quale si chiedeva la verifica circa l'ottemperanza e circa l'attivazione di un ricorso al T.A.R. finalizzato all'annullamento della D.C.C. n. 6/2011 di ripermimetrazione delle maglie M e N;
12. in uno con la verifica di ottemperanza dell'ordinanza predetta mediante sopralluoghi congiunti con la Polizia Locale, e a seguito dell'esposto presentato da alcuni promissari acquirenti delle unità immobiliari del complesso "le Dimore 2" all'interno della Maglia N, di cui al permesso di costruire n. 90/2007 e successive varianti, è stato avviato il procedimento nei confronti della Società Habitat, finalizzato alla verifica delle dichiarazioni dell'autocertificazione di agibilità presentata. Pertanto, a seguito di sopralluogo in data 27/11/2017, giusto verbale agli atti prot. 693 del 05/01/2018, è stata accertata la parziale ottemperanza all'ordinanza di demolizione prot. 1259 del 10/01/2012.
13. in data 23/01/2018 il Sig. Laterza Nicola, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio "Le Dimore 2" ha presentato la SCIA n. 49/2018, prot. n. 4487, per lavori di

¹ Va riportata ed illustrata l'istanza n. 41/2012, oggetto di istruttoria e di approvazione da parte del C.C..



completamento della SCIA n. 15/2012 ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza di demolizione prot. n. 1259/2012.

14. In data 29/01/2018 è stato effettuato ulteriore sopralluogo, di cui al verbale prot. n. 6318 del 30/01/2018, con il quale sono state accertate le opere di demolizione di cui alla SCIA n. 49/2018, ma è stata evidenziata ancora la presenza di opere difformi già oggetto dell'ordinanza di demolizione prot. 1259/2012.
15. in data 07/02/2018 la Società Habitat ha presentato SCIA n. 76/2018, prot. 7922, per lavori di ripristino dello stato dei luoghi a seguito dell'accertamento effettuato in data 29/01/2018 e con successivo verbale di sopralluogo in data 12/02/2018, agli atti prot. n. 9539 del 15/02/2018, si è accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza di demolizione prot. n. 1259 del 10/01/2012;
16. per quanto riguarda la seconda eccezione esposta in sede di discussione nella seduta del Consiglio Comunale del 27/07/2017 relativamente al ricorso pendente n. 2079/2011 attivato dalla Sig.ra Petruzzelli Giuditta Santa per annullare, tra l'altro, la delibera di Consiglio Comunale n. 6/2011, si è proceduto con nota del 16/03/2018, prot. n. 15509, a richiedere un parere legale in merito alla possibilità di poter procedere comunque all'approvazione della suddetta variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, nelle more della definizione del predetto ricorso al TAR.
17. In data 02/07/2018 il Legale, all'uopo interessato dall'ufficio, ha trasmesso il suo parere in merito alla questione, confermando che il procedimento pendente n.2019/2011 investendo la legittimità del procedimento di formazione ed approvazione della deliberazione C.C.n.6/2011 con riguardo ad un ipotetico vizio di illegittimità per incompetenza relativa, può spiegare i suoi effetti anche con riguardo alla proposta in oggetto per ovvi motivi di collegamento procedimentale, qualora ne fosse accertata la fondatezza in sede di giudizio.

Vista l'istruttoria, svolta dal Servizio Assetto del Territorio, relativa all'istanza n. 41/12 prot. 20410 del 2/5/12, di variante e completamento della "Maglia N" – ex PdZ 167/62 – "Variante al PRGC per il riporto della tipizzazione funzionale delle maglie "M, N, C", previste nel PdZ ex Lege 167/62, già definite B5 nel PRGC e relativa nuova normativa tecnica di attuazione, adottata con DCC n. 21 del 28/3/01 e definitivamente approvata con DGR n. 562 del 31/3/2005", in via San Giuseppe, intestata alla società "Habitat Costruzioni srl in Liquidazione".

Preso atto del parere rilasciato dall'Avvocatura Comunale, a seguito di richiesta inviata dal Servizio 4, in riferimento alla validità della DCC n. 6/11 (prot. 21329 del 19/4/2016) nel quale al



punto 3) prendendo in considerazione i contenuti della DCC n. 6/11, l'Avvocatura Comunale sostiene che "...laddove il provvedimento deliberativo n. 6/2011, adottato in deroga all'iter procedimentale previsto dalla LR 56/80, sia riferito ad una riperimetrazione delle maglie M, N, C che, diversamente da quanto attestato dal Dirigente Il Settore pt, comporti un incremento del carico insediativo ed una variazione delle superfici da destinare a standard, lo stesso sarebbe affetto da violazione di legge, atteso che non sussisterebbero i presupposti oggettivi per procedere all'approvazione della variante in deroga alla LR 56/80".

Verificato che la riperimetrazione non ha comportato l'incremento degli indici di fabbricabilità e neanche la riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico così come riportato al punto 3) – lettera e-bis – dell'art. 12 comma 2 della LR n. 5/10, verifica effettuata dal Servizio Assetto del Territorio attraverso l'istruttoria in atti che alla presente si allega per farne parte integrante (ALL. A).

Vista la scheda di controllo redatta dal Servizio Assetto del Territorio che alla presente si allega per farne parte integrante (ALL. B).

Tutto ciò premesso

Dato atto che la sopracitata variante lascia invariati gli impegni convenzionali ed il disegno urbanistico del piano;

Visti

- la Legge Regionale n. 56/80 "Tutela ed uso del Territorio";
- la Legge Regionale 27.07.2001 n. 20;
- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il D.Lgs n. 152/2006 così come modificato dal D. Lgs. n. 4/2008 del 16/01/2008;
- la L. R. n. 44 del 14/12/2012 e successivo regolamento attuativo n. 18 del 09/10/2013;
- il Piano Regolatore Generale Comunale;
- la DGR n. 562 del 31/3/2005
- le varianti al PRGC e le relative norme di salvaguardia;

Preso atto della conclusione della procedura di registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS e la successiva verifica di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione del piano selezionato, giusta comunicazione Regione Puglia AOO_089/19/05/2017/0004950, agli atti prot. 26487 del 22/05/2017;

Considerato che il piano di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n" veniva adottato e approvato in Consiglio Comunale giuste DCC n. 67/2005 e DCC n. 59/2006 e che



la ripermetrzione delle maglie M, N, C veniva approvata in Consiglio Comunale giusta DCC n. 6/2011.

Preso atto, pertanto, della piena validità della DCC n. 6/11, che ha approvato la ripermetrzione della maglia con conseguente rideterminazione della superficie territoriale, che passa da mq 36.129 a mq 37.474, e **confermato che** l'istanza n. 41/12, avente ad oggetto "Variante piano di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "N" ex pdz 167/62", non rappresenta modifica al dimensionamento globale del PUE, (modifica che, si precisa, è avvenuta con la DGR n. 562/2005 e riconfermata con DCC n. 6/11) ma prende in considerazione quanto approvato con DCC n. 6/11 e prevede esclusivamente il cosiddetto "atterraggio" di una volumetria, già definita attraverso la suddetta ripermetrzione, sul lotto già edificato inserito nello stesso piano.

Considerato che trattasi di una variante al PUE il cui procedimento di formazione segue le disposizioni dell'art. 16 comma 10 della L.R. 20/2001, nonché le disposizioni di cui all'art. 16 comma 10 bis della L.R. 20/2001.

Si sottopone all'approvazione del Consiglio comunale la variante del piano di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n".

L'Assessore all'Assetto del Territorio

Avv. Francesca BENEDETTO

Il Responsabile ad interim del Servizio 4

Assetto del Territorio

Arch. Donato DINOIA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione.

ACQUISITI i pareri favorevoli delle Commissioni in data

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, il parere del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio Arch. Rosalisa Petronelli "favorevole" in ordine alla regolarità tecnica;

Preso atto che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa e/o di entrata per questo Ente, per cui non si rende necessario acquisire il visto di regolarità contabile;

Con voti espressi per alzata di mano.

DELIBERA

1. di richiamare le premesse quale parte integrante sostanziale del presente deliberato;



Città di Modugno

2. di approvare, per le motivazioni in premessa citate, la variante di completamento della “Maglia N” – ex PdZ 167/62 di cui all’istanza n. 41/2012, trattandosi esclusivamente di “atterraggio” di una volumetria, già definita attraverso la ripermimetrazione approvata con DCC 6/11, sul lotto già edificato inserito nello stesso piano;
3. di dare atto che la citata variante, conforme alla vigente strumentazione sovraordinata è composta dai seguenti elaborati, agli atti presso il Servizio Assetto del Territorio, assunti al prot. 7889 del 15.02.2016
 - a) 2.b - Pianta piano terra assentito e in progettoal prot. 64732 del 28.11.2016
 - a) 1.b - Planimetria generale - Tabelle di verifica parametri urbanistici
 - b) 2.c - Pianta piani 3° e 4° assentiti e in progetto
 - c) 2.d - Pianta piani 5° e 6° assentiti e in progetto
 - d) 2.e – Pianta piano lastrico solare assentiti e in progetto
 - e) 3 - Sezioni e prospetti in progetto.al prot. 30252 del 09/06/2017
 - a) R – Relazione tecnico – illustrativa
4. di trasmettere copia del presente atto ai competenti Uffici Comunali per i successivi adempimenti previsti dalla vigente normativa;
5. di demandare al Servizio 4 la pubblicazione, anche per estratto, sul B.U. della Regione Puglia;
6. di demandare al Servizio 1 il deposito presso la Segreteria del Comune;
7. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione all’albo pretorio online e sul portale della Trasparenza ai sensi del D.Lgs.33/2012;
8. di dare atto che la realizzazione della variante di completamento della “Maglia N” – ex PdZ 167/62 di cui all’istanza n. 41/2012 non comporta oneri a carico del Bilancio Comunale;
9. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.





CITTÀ DI MODUGNO

Città Metropolitana di Bari

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

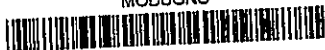
Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343

assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Protocollo del

COMUNE DI MODUGNO

MODUGNO



C_F262 - - 1 - 2019-04-30 - 0022017

Prot. Generale n: 0022017 P

Data: 30/04/2019 Ora: 14.47

Classific.

Al Responsabile del Servizio 5
LL.PP.

Ing. Franco Bruno

E, p.c.

al Sindaco
del Comune di Modugno

Al Segretario Generale
Dr. Giambattista Rubino

All'Ufficio Legale
Avv. Cristina Carlucci

OGGETTO: Area ricadente nella maglia H33 del PRG vigente, delimitata da via San Pasquale, via Roma e
viale della Repubblica.

Richiesta aggiornamento

Premesso che

l'area in oggetto è di fatto un "relitto" scaturito dalla realizzazione dello svincolo autostradale di circa mq 170,00. Tale area è stata oggetto di un accordo tra l'Amministrazione Comunale e la Società Habitat Costruzioni S.p. A., titolare del P. di C. n. 6/2013 del 01/02/2013, relativo alla realizzazione di un edificio per servizi nell'ambito della Maglia H33 e P.di C. n. 52/2013 del 25/09/2013.

Tale accordo prevedeva la traslazione della volumetria rinveniente dalla superficie di mq 170,00 del relitto di cui innanzi, ritenuto di proprietà comunale, nell'area H 34.

Successivamente tale accordo è stato ratificato dalla delibera di G.C. n.29 del 07/04/2014.

In seguito, è stato accertato che tale "relitto" non è di proprietà Comunale e che l'ufficio in indirizzo aveva avviato una trattativa con l'Ente Autostrade in occasione del progetto per la realizzazione della rotatoria in luogo dell'impianto semaforico dell'incrocio di via Roma con Viale della Repubblica.

Considerato che in data 08/04/2019 è pervenuta, ai sensi dell'art. 391 quater del c.p.p., dallo studio legale Contento & Associati, difensore della società Eillerre S.R.L., nel frattempo subentrata alla soc. Habitat costruzioni S.p.A., la richiesta di documentazione relativa alla proprietà dell'area, oggetto di accordo tra la pubblica amministrazione e la società richiedente,

Con la presente si chiede di conoscere lo stato della trattativa in essere con la società Autostrade, circa la titolarità del predetto relitto.

Con preghiera di riscontrare la presente con la necessaria urgenza

Cordiali saluti

Il Responsabile del Servizio 4
Assetto del Territorio
arch. Elena Biagia Mucerino



CITTÀ DI MODUGNO

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Prot. n. 30299 del 09/06/2017

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 2/5/12, di variante e completamento della "Maglia N" – ex PdZ 167/62 – "Variante al PRGC per il riporto della tipizzazione funzionale delle maglie "M, N, C", previste nel PdZ ex Lege 167/62, già definite B5 nel PRGC e relativa nuova normativa tecnica di attuazione", adottata con DCC n. 21 del 28/3/01 e definitivamente approvata con DGR n. 562 del 31/3/2005, in via San-Giuseppe, intestata alla società "HABITAT COSTRUZIONI srl in Liquidazione".

Premesso che,

la variante di lottizzazione si riferisce alla maglia identificata nel vigente PRG con la lettera "n". Ovvero dell'area delimitata a sud da via Paradiso, ad est dal comparto C3, ad ovest dal plesso scolastico "S. Domenico Savio" e dall'area per servizi "H34", ed a nord dallo svincolo autostradale per la A-14.

La maglia, nella prima versione del PRG approvata nel '95, era tipizzata come "Zona di completamento B5" e successivamente, nell'ambito di una programmazione comunale basata sullo strumento di pianificazione generale tendente alla riqualificazione di alcune zone urbane ad alto rischio di degrado socio-ambientale, quali quelle già originariamente inserite nel PEEP come aree a standard e mai espropriate, con Deliberazione di CC n. 21 del 28/3/2001, ratificata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 562 del 31/3/2005, veniva inserita nella Variante al PRG per il completamento e recupero urbano delle maglie (ex PEEP) "m" - "n" - "c".

Infatti per effetto della scadenza della validità del PEEP, sia ai fini insediativi che espropriativi, le aree previste nei suddetti piani con destinazione d'uso ad attrezzature di interesse collettivo (standard urbanistici), mai acquisite al patrimonio comunale e di conseguenza mai trasformate, erano ridotte a rango di marginalità nel tessuto urbano, prive di qualsivoglia funzione di supporto alla residenza ed ai servizi di interesse collettivo. Pur

costituendo una risorsa indispensabile alla vita dei quartieri in cui erano inserite, queste aree rappresentavano una dotazione obbligatoria di standard, per legge, non utilizzata. Pertanto, l'Amministrazione dell'epoca, attivando una procedura attuativa di tipo concertato con il soggetto privato, eventualmente proprietario delle aree medesime, si propose l'obiettivo di acquisire la proprietà delle aree a standard, rideterminate nella misura dei 18,00 mq/abitate, cedendo in cambio il diritto ad edificare volumi residenziali, nel rispetto di parametri urbanistici ben definiti.

In attuazione a tale nuova pianificazione urbanistica, la società "HABITAT SRL" (ora "HABITAT Costruzioni SPA") presentò un progetto di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n", con riduzione della volumetria da 22.200 a 16.998 mc, adottato dal Consiglio Comunale con DCC n. 67 del 15/12/2005 ed approvato in via definitiva con DCC n. 59 del 12/12/2006. All'approvazione fece seguito la sottoscrizione della Convenzione urbanistica ed il rilascio del PdC n. 90/07.

In data 30/11/2007, la società proponente, nel corso di costruzione del complesso edilizio, con nota prot. n. 59072 inoltrò al Dirigente pro-tempore del 2° Settore Urbanistica ed edilizia pubblica e privata del Comune di Modugno un'istanza di attivazione del procedimento amministrativo mirato a:

- riportare sugli elaborati grafici del PRG gli esatti confini della maglia "n";
- riperimetrare la maglia "n" nel rispetto del Piano di zona ex 167, approvato dal Consiglio Comunale di Modugno e dalla Giunta Regionale;
- ricalcolare la superficie territoriale della maglia "n" atteso che risultava considerevole la discordanza fra il dato metrico della superficie determinato dal Settore Urbanistico Regionale, mq 36.129 (DGR. n. 562/2005), e quello indicato nel progetto dell'originario Piano di zona (approvato con Deliberazioni di CC n. 123/78 e n. 11/79 e della GR con atto n. 4794 del 3/8/79), 38.077 mq.

In riscontro all'istanza, si avviò il procedimento amministrativo richiesto dalla società e si affidò l'incarico dei rilievi ai geometri Fragassi e Valerio, con la richiesta di estendere le misurazioni anche alle maglie "m" e "c" del PRGC.

A conclusione del procedimento, si formalizzò la proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale, effettivamente esaminata ed approvata con DCC n. 6 del 16/2/2011, nella quale la superficie riperimetrata della maglia "n" è di mq 37.474.

La deliberazione di approvazione diretta, in deroga alle procedure di cui alla LR 56/80, fu resa possibile dalle modifiche alla LR 20/01 apportate dagli artt. 12 e 16 della LR 5/10 che di seguito si riportano.

Art. 12 – c 2. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del PUG non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (tutela ed uso

del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:

a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;

c) modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;

d) adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei PUE di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche, precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);

e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e bis) modifiche di perimetrazione dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 16 – c 10 bis. Le procedure previste dal comma 10 per le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla l.r. 20/2001.

Tali modifiche, di fatto, estendevano la possibilità di evitare il passaggio per l'approvazione in Consiglio Regionale alle varianti non sostanziali al PRG.

Fino a quel momento questa possibilità era riservata ai soli comuni dotati di PUG, come si evince dalla CR del 2005, a firma Giordano/Barbanente/Vendola, di cui si riporta uno stralcio.

7. Le procedure di variante agli strumenti urbanistici in vigore.

Si invitano inoltre i Comuni ad attenersi ad una puntuale interpretazione dell'art. 20 della l.r. n. 20/2001, in ordine alla procedure di variante degli strumenti urbanistici in vigore.

Si rammenta anzitutto che tale norma distingue fra varianti ammissibili per gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica non adeguati alla l.r. n. 56/1980 e varianti agli strumenti comunali di pianificazione urbanistica adeguati alla l.r. n. 56/1980.

Occorre poi sottolineare che il PUG è uno strumento radicalmente diverso dal PRG, sia nella impostazione concettuale e metodologica, sia nei contenuti e negli effetti programmatici e conformativi; i PRG in vigore non possono pertanto essere riclassificati come PUG con una operazione meramente linguistica, né è possibile individuare all'interno dei PRG una

parte programmatica da assoggettare alle procedure di variante previste dal comma 2 dell'art. 12 della l.r. n. 20/2001; la procedura di variante prevista da tale norma potrà dunque essere seguita solo dai Comuni che si siano dotati di un nuovo PUG.

Ne consegue che la procedura di variante "parziale" per i "vecchi" strumenti urbanistici (P.R.G. o P.d.F.), che il comma 4 dell'art. 20 della l.r. n. 20/2001 assoggetta alla "vigente" legislazione regionale e statale, non può essere attinta dagli artt. 11 e 12 della medesima l.r. n. 20/2001 e quindi deve necessariamente essere desunta dalla l.r. n. 56/1980, così come successivamente modificata.

In seguito alla richiesta di parere inoltrata da questo Servizio all'Avvocatura Comunale in riferimento alla validità della DCC n. 6/11, l'AC, con parere prot. 21329 del 19/4/2016 al punto 3) prende in considerazione i contenuti della DCC n. 6/11, e sostiene che *"...laddove il provvedimento deliberativo n. 6/2011, adottato in deroga all'iter procedimentale previsto dalla LR 56/80, sia riferito ad una ripermetrazione delle maglie M, N, C che, diversamente da quanto attestato dal Dirigente II Settore pt, comporti un incremento del carico insediativo ed una variazione delle superfici da destinare a standard, lo stesso sarebbe affetto da violazione di legge, atteso che non sussisterebbero i presupposti oggettivi per procedere all'approvazione della variante in deroga alla LR 56/80".*

In merito al parere dell'AC, si sottolinea che la ripermetrazione non ha comportato l'incremento degli indici di fabbricabilità e neanche la riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico così come riportato al punto 3) – lettera e-bis – dell'art. 12 comma 2 della LR n. 5/10. Infatti:

maglia N <u>ante DCC n. 6/11</u>	maglia N <u>post DCC n. 6/11</u>
- iff = 2mc/mq;	iff = 2mc/mq;
- aree a standard mq 13.952,00	aree a standard mq 13.952,00

Inoltre, si sottolinea che l'aumento di volumetria risulta verificato perché già contenuto nella DGR n. 562/05.

Tenuto conto che il volume massimo ammissibile è pari a:

$$37.474,00 \times 2 = 74.948,00$$

il numero massimo degli abitanti insediabili è pari a:

$$74.948,00 : 100 = 750$$

la dotazione minima a standard è pari a:

$$750 \times 18 = \text{mq } 13.500$$

$$\text{mq } 13.952 > \text{mq } 13.500,00$$

Si evince che le aree cedute a standard dalla società proponente all'epoca della precedente edificazione sulla maglia, superano la quota minima anche in considerazione del secondo intervento in esame.

Ad oggi, quindi, preso atto della piena validità della DCC n. 6/11, che ha approvato la ripermimetrazione della maglia con conseguente rideterminazione della superficie territoriale, che passa da mq 36.129 a mq 37.474, si è proceduto ad una verifica dei parametri urbanistici con ricalcolo della volumetria massima ammissibile, fermo restando il rispetto, comunque, della dotazione a standard richiesta e calcolata in 18,00 mq /abitante.

Con DCC n. 67 del 15/12/2005 fu adottato il PUE – Maglia N del PDZ – ad istanza della società “HABITAT srl”, approvato definitivamente con DCC n. 59 del 12/12/2006;

In data 24/2/2007 fu sottoscritta la Convenzione, stipulata tra il Comune di Modugno, rappresentato dall’Ing. Emilio Petraroli in qualità di Dirigente del II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, e la società “HABITAT srl”, rappresentata da Raffaella Faletto in qualità di Rappresentante Legale, registrata con il n. 173633 di Repertorio e n. 26049 di Raccolta, dal Dott. Ernesto Fornaro, Notaio in Bari iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bari;

In seguito alla sottoscrizione della Convenzione fu rilasciato il Permesso di Costruire n. 90/07;

In data 15/2/2016 il Sig. Lombardi Pasquale, in qualità di Liquidatore della società “HABITAT COSTRUZIONI srl in Liquidazione”, presenta una istanza di “Autocertificazione per attestazione di Agibilità”, acquisita al protocollo con n. 7891, riferita al complesso immobiliare denominato “Maglia N” e legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- PdC n. 90/07 rilasciato il 25/6/2007 alla società “HABITAT COSTRUZIONI SPA”;
- DIA in variante prot. 68010 del 31/12/2009 a nome della società “HABITAT COSTRUZIONI SPA”;
- CIL prot. 13509 del 20/3/14;
- DIA prot. 28137 del 16/6/14;
- SCIA prot. 28941 del 18/6/14;
- SCIA prot. 37637 del’11/8/14;
- CIL prot. 21223 dell’8/5/15;
- CILA prot. 33780 del 13/7/15.



Considerato che,

Sulla base dell’istruttoria condotta dal Servizio 4 – Assetto del Territorio – l’Istruttore Tecnico incaricato della ricognizione, Arch. Gaetano Ficarella, riferisce quanto segue.

Con la ripermimetrazione dell’area vi è un aumento della superficie della stessa pari a:

$$\text{mq } 37.474 - 36.129 = \text{mq } 1.345$$

Analizzando gli elaborati trasmessi dai geom. Fragassi e Valerio in data 21/12/2009 con prot. 66242, “Misurazione celerimetrica delle superfici territoriali delle maglie C, N, M, del previgente Piano di Zona 167 – Adeguamento allo stato dei luoghi – Maglia N”, in esecuzione

della Determina Dirigenziale n. 108/RD/II Settore del 4/12/2008, si evince che tale riperimetrazione inviluppa tre tipologie di area:

quella corrispondente alla precedente perimetrazione di PdZ, pari a	mq 36.691,18
la porzione di nuova viabilità di piano prevista da Comparto "C3", pari a	mq 528,85
la porzione riscontrata dal corretto posizionamento della recinzione sud-est, pari a	mq 254,02

Per un totale di mq 37.474,49

In sostanza la riperimetrazione valuta l'area precedente, che passa da 36.129 mq a 36.691 mq, con un incremento di 562,18 mq, ed aggiunge una quota pari a 254,02 mq dovuti ad una correzione del confine, oltre a una porzione di strada pari a 528,85 mq.

Questa ultima porzione corrisponde a parte della particella 1.388 del Foglio di Mappa n. 23 di mq 760, di proprietà della società "Habitat costruzioni srl in liquidazione", come si evince dal titolo di proprietà allegato all'ultima integrazione prot. 47583 del 7/9/16, di cui una parte di mq 113,69 era già compresa nella maglia e una terza porzione di mq 117,46 ne resta fuori. L'aumento di superficie della maglia ex PdZ 167 e la quota data dalla correzione del confine sono, a parere del sottoscritto, ascrivibili indefinitamente all'intera maglia e non a singoli soggetti.

L'"ARTICOLO UNICO" delle NTA annesse alla variante DGR 562/05, che si riporta di seguito, stabilisce la ratio dell'utilizzo delle volumetrie ancora disponibili da parte del proponente finale e che lo stesso deve dimostrare il possesso del 75% delle aree oggetto di intervento.

"Nelle aree perimetrare e individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici costituenti la Variante per il riporto della tipizzazione funzionale delle maglie c, m, n, previste nel PdZ ex Lege 167/62, già definite B5 nel PRGC, 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 DGR n. 4794 del 3/8/1979.

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 NTA del PRGC e quello effettivamente riscontrato in funzione degli interventi concessionati e realizzati con i progetti esecutivi dei PdZ 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 PRGC 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 standard residue e la loro effettiva tipologia e

modalità d'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 standard 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 fidejussioni 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 saranno concesse in diritto superficiario nel caso il proponente sia un Ente pubblico.

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

Considerato che la società proponente è proprietaria delle seguenti superfici:

- | | |
|--|--------------|
| - area di sedime degli edifici di cui al PdC n. 90/07: | mq 1.450,59 |
| - area delle superfici cedute a standard: | mq 13.952,00 |
| - area della particella 1.388 del Foglio di Mappa n. 23: | mq 528,85 |

per un totale di: mq 15.931,44

e che la totalità delle aree oggetto di intervento sommano a: mq 16.747,64

il requisito del possesso del 75% delle aree oggetto di intervento risulta soddisfatto.

$$\text{mq } 15.931,44 > 12.560,73$$

Premesso, inoltre, che:

dall'istruttoria eseguita d'Ufficio e dalla verifica delle volumetrie concessionate sulla maglia è emersa effettivamente una residua capacità edificatoria del lotto.

Tale verifica, basata sul calcolo delle volumetrie concesionate, riscontrate durante il sopralluogo di cui al Verbale prot. 42843 del 5/8/2016 a firma dell'Arch. Gaetano Ficarella, dell'Arch. Silvia Micunco e del M.llo Raffaele Alberotanza, sottoposta al Responsabile di Servizio pt Ing. Franco Bruno con relazione prot. 42585 del 3/8/16, condivisa dallo stesso in pari data, e per conoscenza al Segretario Generale, al Sindaco e Vicesindaco, ha dato i seguenti risultati:

VOLUMETRIE CONCESSIONATE

LOTTO	DITTA	CEC	CE	VOLUME REALIZZATO
1	Angela s.c.r.l.	04/02/1987	n. 54 del 22/5/87	mc 5.842,39
2	Angela s.c.r.l.	04/02/1987	n. 54 del 22/5/87	mc 5.842,39
3	Angela s.c.r.l.	04/02/1987	n. 54 del 22/5/87	mc 5.842,39
4	Maggiore s.c.r.l.	04/02/1987	n. 44 del 05/5/87	mc 6.514,28
5	Nuovo Progresso s.c.r.l.	09/04/1981	n. 61 del 21/12/85	mc 5.597,40
6	Impresa Giuseppe RUSSO	25/11/1983	n. 73 del 07/07/89	mc 5.967,80
7	Villa Arcadia s.c.r.l.	29/10/1984	n. 105 del 1/12/84	mc 5.909,58
8	Villa arcadia s.c.r.l.	29/10/1984	n. 104 del 1/12/84	mc 5.457,48
9	Piccinni s.c.r.l.	16/01/1981	n. 69 del 29/7/83	mc 6.359,83
totale				mc 53.333,54

Secondo ripermetratura, virtuale pari a m 3,30 e volumi concessati

mq 37,474,00 x 2 = mc 74.948,00

mc 74.948,00 – 53.333,54 - 16.995,07 = mc 4.619,39

(volumetria disponibile verificata d'ufficio)

La verifica volumetrica ha riscontrato una disponibilit  inferiore rispetto a quella richiesta, ma sufficiente per l'attuazione dell'intervento in misura minore.

VISTA la "Relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento, ai fini dell'adozione della variante PUE ai sensi dell'art. 27 LR 56/80", prot. 54825 del 12/10/2016, condivisa dal Responsabile del Servizio in pari data;

Verificato, pertanto,

1. che, secondo quanto sopra esplicitato, considerata la nuova superficie territoriale di mq 37,474 e moltiplicandola per l'indice di zona si ha:
 $37,474,00 \times 2 = \text{mc } 74.948,00$ da cui, per il calcolo della volumetria residua dell'intero lotto $\text{mc } 74.948,00 - 53.333,54 - 16.995,07 = \text{mc } 4.619,39$

2. che la proposta prevede l'utilizzo della volumetria con il completamento dell'edificio di cui al PdC n. 90/07, tramite la sopraelevazione sul lastrico solare dell'ala est, palazzine E – F, rimasta incompiuta col precedente intervento edilizio e del cui lastrico solare la società proponente si è riservata la suscettività edificatoria;
3. che la proposta progettuale è stata formulata sulla base degli elaborati scritto-grafici allegati all'istanza e consistenti in:
 - 1.b - Planimetria generale - Tabelle di verifica parametri urbanistici
 - 2.b - Pianta piano terra assentito e in progetto
 - 2.c - Pianta piani 3° e 4° assentiti e in progetto
 - 2.d - Pianta piani 5° e 6° assentiti e in progetto
 - 2.e – Pianta piano lastrico solare assentiti e in progetto
 - 3 - Sezioni e prospetti in progetto.
 - R – Relazione tecnico - illustrativa

Considerato che l'intervento di cui all'oggetto rientra nel caso di esclusione di cui all'articolo 7, comma 2, lettera VII, del Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013 di attuazione della L.R. n. 44/2012, secondo cui si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS;

Dato atto che in data 5/04/2017 prot. Regione Puglia 3353 è stata avviata la procedura di registrazione - ai sensi del comma 7.4 del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18

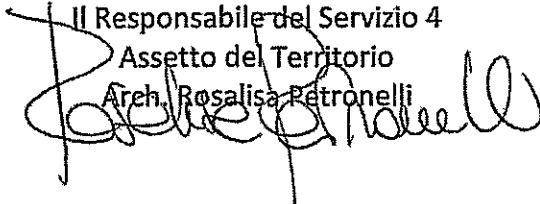
Preso atto della conclusione della procedura di registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS e la successiva verifica di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione del piano selezionato, giusta comunicazione Regione Puglia AOO_089/19/05/2017/0004950, agli atti prot. 26487 del 22/05/2017;

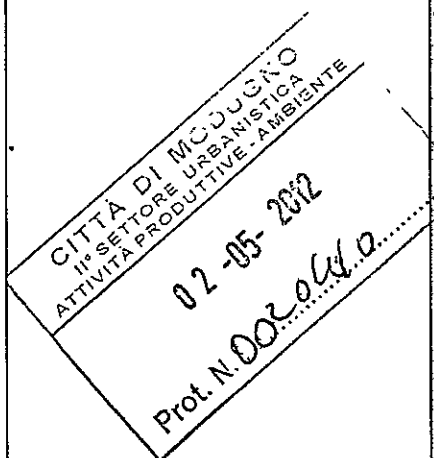
Verificata, pertanto, la validità della DCC n. 6/11, che ha approvato la riperimetrazione della maglia con conseguente rideterminazione della superficie territoriale, che passa da mq 36.129 a mq 37.474, e **verificato** che l'istanza n. 41/12, avente ad oggetto "Variante piano di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n" ex pdz 167/62", non rappresenta modifica al dimensionamento globale del PUE, (modifica che, si precisa, è avvenuta con la DGR n. 562/2005 e riconfermata con DCC n. 6/11) ma prende in considerazione quanto approvato con DCC n. 6/11 e prevede esclusivamente il cosiddetto "atterraggio" di una volumetria, già definita attraverso la suddetta riperimetrazione, sul lotto già edificato inserito nello stesso piano.

Tutto ciò premesso, questo ufficio ritiene che sulla base dell'istruttoria tecnica e sulla base della verifica volumetrica effettuate d'Ufficio, la proposta di variante al PUE Maglia "n" di cui all'Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 2/5/12, di variante e completamento della "Maglia N" – ex PdZ 167/62 – "Variante al PRGC per il riporto della tipizzazione funzionale delle maglie "M, N, C", previste nel PdZ ex Lege 167/62, già definite B5 nel PRGC e relativa nuova normativa tecnica di attuazione", adottata con DCC n. 21 del 28/3/01 e definitivamente approvata con DGR n. 562 del 31/3/2005, in via San Giuseppe, intestata alla società

"HABITAT COSTRUZIONI srl in Liquidazione", può essere accolta ed inviata all'organo competente per l'approvazione ai sensi dell'art. 16 comma 10 bis della L.R. 56/80.

Il Responsabile del Servizio 4
Assetto del Territorio
Arch. Rosalisa Petronelli





Intervento Integrato di Completamento

COMUNE DI

MODUGNO

maglia "n" PRGC

**Progetto di lottizzazione in variante per
2° INTERVENTO DI**

COMPLETAMENTO E RECUPERO URBANO

a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata
con D.G.R. n°562 del 31/3/05 e di Riperime-
trazione approvata con Delibera di C.C. n°6
del 16/02/11.

COMMITTENTE:

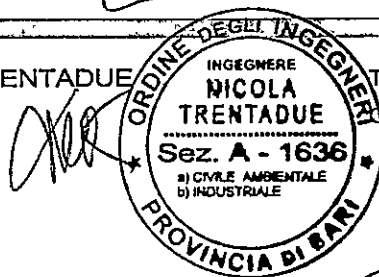
Habitat Costruzioni S.p.a.

(Amm. Unico: FALETTO Raffaella - P.Iva: 04399110727)

HABITAT
CONSTRUTTORI S.p.A.
[Signature]

PROGETTISTI:

NICOLA TRENTADUE
ingegnere

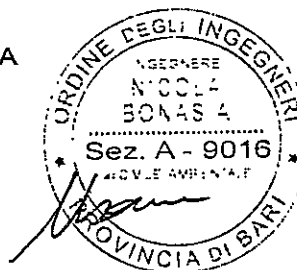


TRN NCL 47B17 F262F
Ordine Ingg. Bari n°1636

GIOVANNI ZACCARO
ingegnere

[Signature]
ZCC GNN 63R17 F262E
Ordine Ingg. Bari n°4520

NICOLA BONASIA
ingegnere



BNS NCL 83E04 F262L
Ordine Ingg. Bari n°9016

TAVOLA

R

DATA E AGGIORNAMENTI: aprile 2012

Relazione tecnico-illustrativa

A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

0 - Premessa

Il progetto di lottizzazione allegato si riferisce alla maglia identificata nel vigente PRG con la lettera "n". Trattasi dell'area delimitata a sud da via Paradiso, ad est dal comparto C3, ad ovest dal plesso scolastico "S. Domenico Savio" e dall'area per servizi n. 34, ed a nord dallo svincolo autostradale per la A-14.

Detta maglia, nella prima versione del PRG approvato nel '95, era tipizzata a zona di completamento "B5". Successivamente, nell'ambito di una programmazione comunale basata sullo strumento di pianificazione generale tendente alla riqualificazione di alcune zone urbane ad alto rischio di degrado socio-ambientale, quali quelle già originariamente inserite nel PEEP come aree a standards e mai espropriate, il Comune di Modugno con Deliberazione di C.C. n. 21 del 28-3-2001, ratificata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 562 del 31-3-2005, approvò una Variante al PRG per il completamento e recupero urbano delle maglie (ex PEEP) "m" - "n" - "c".

Infatti, per effetto della scadenza della validità del PEEP sia ai fini insediativi che ai fini espropriativi, le aree previste nei P.P. con destinazione d'uso ad attrezzature di interesse collettivo (standards urbanistici), ma mai acquisite al patrimonio comunale e di conseguenza mai trasformate, erano ridotte a rango di marginalità nel tessuto urbano, prive di qualsivoglia funzione di supporto alla residenzialità ed ai servizi di interesse collettivo. Pur costituendo una risorsa indispensabile alla vita civile dei quartieri in cui erano inserite, dette aree rappresentavano una dotazione obbligatoria (di standards) per legge, non utilizzata allo scopo del pubblico interesse. Pertanto, l'Amministrazione dell'epoca, attivando una procedura attuativa di tipo concertato con il soggetto privato, eventualmente proprietario delle aree medesime, si propose l'obiettivo di acquisire la proprietà delle aree a standards, rideterminate nella misura dei 18,00 mq./abitante, ivi compresa la relativa sistemazione senza sopportare alcun onere finanziario, cedendo in cambio (allo stesso soggetto privato) il diritto ad edificare volumi residenziali, nel rispetto di parametri urbanistici ben definiti (vedere Relazione illustrativa della Variante urbanistica citata).

L'attuazione dei piani urbanistici esecutivi nelle varie maglie avrebbe consentito efficacemente la realizzazione del completamento delle previsioni insediative nell'ambito

delle zone PEEP del vigente PRGC unitamente alla dotazione funzionale degli standards urbanistici ivi previsti per legge (ma mai realizzati), operando così immediate ricadute positive sia sul mercato del lavoro che sulla riqualificazione della struttura urbana in genere.

- In attuazione a tale nuova pianificazione urbanistica, la società "HABITAT s.r.l." (ora "HABITAT Costruzioni S.p.A.") presentò un progetto di lottizzazione per il completamento e recupero urbano della maglia "n", nel rispetto delle indicazioni riportate dall'Assessorato Regionale nella richiamata Deliberazione n. 562/2005 (con riduzione della volumetria da 22.200 mc. a 16998 mc.).

Il progetto fu adottato dal Consiglio Comunale di Modugno con Delib. n. 67 del 15-12-2005 ed approvato in via definitiva con Delib. n. 59 del 12-12-2006.

Fecero seguito la sottoscrizione fra le parti della convenzione urbanistica in data 24-2-2007 per notar Ernesto Fornaro (Rep. n. 173633 - Raccolta n. 26049) ed il rilascio del Permesso di costruire n. 90 del 25-6-2007 per l'attuazione dell'intervento edilizio così come previsto nel PdL.

In data 30-11-2007, la società proponente l'intervento di completamento e recupero urbano della maglia "n" ("HABITAT s.r.l. ora "HABITAT Costruzioni S.p.A."), nel corso d'opera, con nota prot. n. 59072 inoltrò al Dirigente pro-tempore del 2° Settore Urbanistica ed edilizia pubblica e privata del Comune di Modugno un'istanza di attivazione del procedimento amministrativo mirato al/alla:

- riporto sugli elaborati grafici del PRG degli esatti confini della maglia "n";
- riperimetrazione della maglia "n" nel rispetto del Piano di zona ex 167, approvato dal Consiglio Comunale di Modugno e dalla Giunta Regionale;
- "ricalcolo" della superficie territoriale della maglia "n" atteso che risultava considerevole la discordanza fra il dato metrico della superficie determinato dal Settore Urbanistico Regionale in mq. 36129 (vedere D.G.R. n. 562/2005), e quello indicato nel progetto dell'originario Piano di zona (approvato con Deliberazioni del C.C. n. 123/78 e n. 11/79 e della Giunta Regionale con atto n. 4794 del 3-8-79), in 38077 mq.

Il Dirigente pro-tempore del 2° Settore comunale, in riscontro a detta istanza, avviò il procedimento amministrativo richiesto dalla società, affidando, di conseguenza, l'incarico dei rilievi e misurazioni in loco ai geom. G. Fragassi e F. Valerio finalizzato al calcolo delle superfici territoriali oltre che della maglia "n", anche delle maglie "m" e "c" del PRGC.

A conclusione del procedimento, lo stesso Dirigente provvide a formalizzare la proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale con nota del 7-2-2011, che venne esaminata ed approvata dal Consiglio Comunale in data 16-2-2011 con Deliberazione n. 6.

Per quanto attiene alla maglia in questione l'atto deliberativo richiamato così recita nel dispositivo:

- 1)-approvare, ai sensi degli artt. 16 e seguenti della L.R. n. 56/80, la variante ricognitiva per la perimetrazione della maglia "n", secondo i profili di cui ai seguenti elaborati grafici - - così come di seguito riportato:
 - a).....
 - b) maglia "n" - perimetrazione maglia ridefinita allo stato esistente in loco su base AFG, in atti al prot. n. 3441 del 21-1-2011 secondo il seguente schema:
superficie totale ripерimetrata: mq. 37.474;
- 2)-dare atto che sono, comunque, fatte salve le metodologie operative della variante di cui alla D.G.R. n. 562/2005 e, in particolare, quelle dettate dalle N.T.A. della stessa;
- 3)-dichiarare l'interesse pubblico della presente Variante al P.R.G.C. - stante la connessione ai piani di recupero urbano;
- 4)-ritenere - data la fattispecie in esame inerente la ripерimetratura delle maglie "n" di cui alla D.G.R. n. 562/2005, invariabili gli indici di fabbricabilità fondiaria e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico - applicabile al caso il disposto di cui all'art. 12, comma 3 della L.R. n. 20/2001;
- 5)-demandare al Dirigente del 2° Settore l'adozione dei consequenziali provvedimenti di competenza.

1 - Descrizione del (2° Intervento) del Progetto insediativo di Completamento e Recupero Urbano

1.1 Metodologia operativa

Come già anticipato in premessa, un primo intervento è stato avviato nel luglio 2007 e portato ad ultimazione nel luglio 2010. Tale iniziativa ha portato alla formazione di un nuovo lotto (identificato con il n. 10) sistemato nella parte nord-ovest della maglia, con i seguenti dati planovolumetrici:

1° intervento (anni 2007-2010)

- superficie fondiaria del lotto n. 10	1450,59 mq.
- altezza massima	22,00 m.
- volume fuori terra	16995,07 mc

Per effetto della ripermetrazione della maglia (Deliberazione C.C. n. 6/2011), con la rideterminazione della superficie territoriale pari a mq. 37474 si è proceduto ad una verifica dei parametri urbanistici con ricalcolo della volumetria massima ammissibile, fermo restando il rispetto, comunque, della dotazione a standards richiesta e calcolata in 18,00 mq./abitante.

In tal senso, e nel rispetto del punto 2 del dispositivo della Deliberazione di C.C. n. 6 del 16-2-2011, si è fatto richiamo all'articolo unico delle N.T.A. allegate alla Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 562/2005, che, per comodità di chi legge, si riporta:

""A tale scopo, potranno utilizzarsi le volumetrie ancora disponibili in ciascuna maglia per effetto della differenza fra quelle ammissibili in funzione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 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 fra superfici a standards di progetto nel PEEP - calcolate in funzione del parametro di 21 mq./abitante - e le superfici richieste dal P.R.G.C. per la stessa necessità nella misura di 18,00 mq./abitante""

..... (omissis).....

""....., deve essere dimostrato che nell'intera maglia sono state verificate le volumetrie massime ammissibili ed assicurata la dotazione minima di standards urbanistici prevista dalla legge per la totalità degli abitanti insediabili.""

Per tali effetti, sono stati calcolati:

- il volume massimo ammissibile pari a $(37474 \times 2,00) =$ 74948,00 mc.
- il numero massimo di abitanti insediabili pari a $(74948 : 100) =$ 750 abitanti
- la dotazione minima a standards pari a $(750 \times 18,00) =$ 13.500 mq.

Si è proceduto, inoltre, al riscontro degli interventi edilizi concessionati e realizzati all'interno dei nove lotti della maglia del PEEP.

I dati relativi, sono:

6
Lotto 7 6140
1 8 6145

R
5.514.21
5.514.31

lotto	ditta	C.E.C.	conc.edilizia	volume realiz. (*)
1	Angela s.c.r.l.	04-02-1987	n.54 del 22-5-87	mc. 5842,39
2	Angela s.c.r.l.	04-02-1987	n.54 del 22-5-87	mc. 5842,39
3	Angela s.c.r.l.	04-02-1987	n.54 del 22-5-87	mc. 5842,39
4	Maggiore s.c.r.l.	04-02-1987	n.44 del 05-5-87	mc. 5950,00
5	Nuovo Progresso s.c.r.l.	09-04-1981	n.61 del 21-12-85	mc. 5944,03
6	Impresa Giuseppe RUSSO	25-11-1983	n.73 del 07-07-89	mc. 5955,91
7	Villa Arcadia s.c.r.l.	29-10-1984	n.105 del 1-12-84	mc. 5909,64
8	Villa arcadia s.c.r.l.	29-10-1984	n.104 del 1-12-84	mc. 5909,64
9	Piccinni s.c.r.l.	16-01-1981	n.69 del 29-7-83	mc. 5944,03
totale				mc. 53140,42

(*)volumi calcolati con altezza teorica = 3,30 m.

Pertanto, il volume massimo disponibile, allo stato attuale, è dato dalla differenza fra il volume massimo realizzabile (74948,00 mc.) e quello effettivamente già realizzato dalle cooperative e/o imprese con il PEEP (53140,42 mc.) e quello ultimato nel luglio 2010 nel lotto n. 10 dalla società "HABITAT s.r.l." (16.995,07 mc.)

In altri termini, il **volume disponibile** risulta pari a:

$$(74948,00 - 53140,42 - 16995,07) = \text{mc. } 4812,51$$

1.2 Descrizione urbanistica dell'intervento

Dal punto di vista urbanistico, il Progetto di lottizzazione (in variante a quello già assentito) rappresenta il 2° intervento del programma di completamento e recupero urbano. Come già illustrato nella precedente versione (1° intervento) il nuovo PdL sfrutta la disponibilità volumetrica residua della maglia, garantendo contestualmente la dotazione di standards secondo il vigente PRGC. Le quantità di standards vengono rideterminate in funzione della popolazione effettivamente insediabile nella maglia, rappresentata sia dagli abitanti già insediati che per quelli futuri.

La nuova dotazione, proporzionata alla popolazione massima riveniente dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, pari a 2,00 mc./mq., porta ad un fabbisogno di

$$(74948,00 \text{ mq.} \times 2,00 \text{ mc./mq.} \times 18 \text{ mq./ab.}) : 100 = 13.500 \text{ mq. circa}$$

Il lotto impegnato dal 2° intervento di completamento è lo stesso individuato nel 1° intervento, con una superficie di 1451 mq. circa. La nuova volumetria insediabile sarà collocata in minima parte al piano terra esistente nel lotto 10 e per la residua disponibilità ai piani 3°-4°-5° e 6° dei corpi di fabbrica esistenti E-F. Il bilancio del carico insediativo della maglia in

funzione delle superfici a standards necessarie e previste dal D.M. n. 1444/68 è ampiamente garantito da una disponibilità di 13952 mq., a fronte di una richiesta di 13500 mq.

La seguente tabella riassume la situazione metrica e parametrica del progetto

ZONA RESIDUA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO URBANO DELLA MAGLIA

	superficie territoriale	lft mc./mq.	volumi	abitanti insediabili	standards pro capite	superfici per standards
PEEP '79	38.077	1,451	55.260	553	21,00	11.613
Variante PRGC	36.129	2,00	72.258	723	18,00	13.014
PdL 1	36.129	2,00	16.995	170	18,00	13950
PdL variante	1.345 (*)	2,00	4.813	48	18,00	13950
PEEP realiz.			53.140	531	18,00	13950
Totali maglia	37.474	2,00	74.948	749	18,00	13950

(*) differenza (37474 - 36129)

1.3 Il progetto insediativo

La volumetria ancora disponibile sarà allocata all'interno del lotto n. 10 e precisamente su corpi scala E-F dell'attuale complesso edilizio. L'area di sedime è individuata catastalmente dalla ptc. 1372 del foglio di mappa n. 23, interamente di proprietà della società "HABITAT Costruzioni", che propone il presente PdL. Tutte le altre aree circostanti, sono state già sistemate a cura e spese della stessa società attraverso il 1° intervento di completamento e recupero urbano. Così come restano invariate la sistemazione viaria e pedonale e gli spazi da destinare a standards urbani, quali verde, parcheggi, attrezzatura sportiva (campo di calcetto), ecc. anch'essi già portati ad ultimazione a spese della "HABITAT Costruzioni S.p.A.". Il tratto stradale sistemato a nord della maglia è stato raccordato con la strada di PRG realizzato in attuazione del comparto C3, posto ad est. La viabilità già ultimata ha comunque assicurato il preventivo allacciamento dei sottoservizi alle reti pubbliche esistenti ed insistenti sulla stessa viabilità.

Nell'attuazione del 1° intervento il progetto di sistemazione delle reti dei sottoservizi è stato redatto in funzione della possibilità di un eventuale ampliamento. In tal senso, le reti idriche e fognarie già realizzate sono idonee a garantire il fabbisogno della presente proposta progettuale.

1.4 Tipologie edilizie

Il complesso edilizio esistente nel lotto n. 10 è costituito da edifici residenziali disposti a corte intorno ad una area centrale di distribuzione e parcheggio. Il lato libero della corte è quello a sud; gli altri tre sono definiti dalle cortine edilizie di edifici in linea con corpo scala esterno, sviluppatosi per sette piani fuori terra sui lati ovest e nord (22,00 m.) quello ad est per tre piani, fino all'altezza di m. 9,80. Il progetto di completamento prevede la realizzazione dei piani 4°-5°-6° e 7° sui corpi di fabbrica E-F, posti sul lato est.

Dal punto di vista progettuale e costruttivo l'intervento edilizio ripeterà la stessa tipologia, e le stesse linee architettoniche degli edifici esistenti, realizzati con il primo intervento. Ciascun alloggio sarà dotato di ampi balconi e servizi tecnologici autonomi di climatizzazione estiva ed invernale, aventi le caratteristiche idonee alla classificazione "A" di ciascuna unità immobiliare.

Il piano terra, in parte destinato a porticato libero, sarà per la parte residua destinato a residenze per eventuali utenti, diversamente abili, e sarà privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali delle residenze sono stati collocati tutti al piano interrato, servito da due rampe carrabili. Gli spazi già destinati a parcheggio coprono sufficientemente il fabbisogno derivante dalle norme vigenti sia per il 1° che per il 2° intervento di completamento.

B – Normativa tecnica di attuazione dell'intervento

Al fine di consentire la massima omogeneità e coordinazione dell'intervento in questione, si confermano nella presente proposta le norme vigenti dello strumento urbanistico generale, così come integrate dalla norma allegata alla Variante approvata definitivamente con la Deliberazione di G.R. n. 562 del 31-3-2005, senza prevedere ulteriori aggiunte e modifiche delle stesse.

C– Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, già previste nel progetto di lottizzazione del 1° intervento, hanno interessato l'intera maglia, che risulta, quindi, allo stato attuale, completamente urbanizzata. Di conseguenza, nella nuova proposta progettuale di completamento e recupero urbano non sono previsti ulteriori interventi di questo tipo.

D – Lo schema di convenzione

Non viene allegato lo schema di convenzione, essendo tuttora ancora vigente il testo sottoscritto con atto del 24-2-2007 per notar Ernesto Fornaro (Rep. n. 173633 - Raccolta n. 26049), che per validità decennale andrà a scadere al 24-2-2017. Trattasi, nel caso in questione, di variante a progetto di lottizzazione, già convenzionato e non ancora scaduto, per la quale restano tuttora vigenti gli impegni reciproci già assunti tra la società "HABITAT Costruzioni S.p.A." e l'Amministrazione Comunale, con riguardo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con le opere realizzate, fino alla loro capienza, ed al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione da effettuarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE (2° INTERVENTO)

- 01.a - Stralci e planimetrie
- 01.b - Planimetria generale - Tabelle di verifica parametri urbanistici
- 02.a - Pianta piano interrato (invariato)
- 02.b - Pianta piano terra assentito e in progetto
- 02.c - Pianta piani 1° e 2° (invariati)
- 02.d - Pianta piani 3° e 4° assentiti e in progetto
- 02.e - Pianta piani 5° e 6°, lastrico solare assentite e in progetto
- 03.a - Sezioni e prospetti assentiti
- 03.b - Sezioni e prospetti in progetto

Modugno, 2 maggio 2012

la società proponente

HABITAT
CONSTRUZIONI S.p.A.

i progettisti

ing. Nicola TRENTADUE

ing. Giovanni ZACCARO

ing. Nicola BONASIA

