

SCHEMA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA A – CENTRO ANTICO E DELLA ZONA B1 – COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE DEL VIGENTE P.R.G. APPROVAZIONE DELLA MODIFICA DELLA U.M.I. 147a E DELL'ART. 2.6 DELLE N.T.A. DEL PIANO DI RECUPERO, AI SENSI DELL'ART. 16, C. 10-10BIS DELLA L.R. N. 20/2001.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che nel Comune di Capurso è vigente il P.R.G., approvato ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.56/80 con D.G.R. n. 6294 del 09 novembre 1992 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13 gennaio 1993;
- che con deliberazione n. 9 del 18/03/2013 - *“Piano di Recupero della zona omogenea A – Centro Antico e zona B1 – completamento di interesse ambientale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22/12/2011. Determinazioni conclusive sulle osservazioni, sulle opposizioni e sui pareri acquisiti - approvazione definitiva ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56 del 31/05/1980 e sue modifiche e integrazioni”* - il Comune di Capurso, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, ha provveduto ad approvare il Piano di Recupero relativo alla zona A – Centro Antico e alla zona B1 – completamento di interesse ambientale, quale strumento urbanistico esecutivo così come previsto dagli artt. 2.17 e 2.20 delle N.T.A. del P.R.G.;

VISTA

- la Legge Regionale 31/05/1980 n. 56 – *Tutela ed uso del Territorio* pubblicata nel B.U. Puglia il 26 giugno 1980, n. 44, suppl. ord., e, in particolare gli artt. 22 – *Piano di recupero: contenuti*; 23 – *Piano di recupero: elaborati*; 24 – *Piano di recupero: formazione ed approvazione*;
- la Legge Regionale 27/07/2001 n. 20 – *Norme generali di governo e uso del territorio* pubblicata nel B.U. Puglia 24 agosto 2001, n. 128, e, in particolare l'art. 16 – *Formazione dei P.U.E.*;

RICHIAMATO

- l'art. 16, comma 10 della Legge Regionale n. 20/2001 - *“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 necessario”*
- l'art. 16, comma 10bis della Legge Regionale n. 20/2001 - *“Le procedure previste dal comma 10 per le variazioni che 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, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla L.R. n. 20/2001;*

CONSIDERATO

- che una serie di edifici ubicati all'interno della zona A - Centro Antico del Comune di Capurso, sono caratterizzati da una situazione di estrema precarietà delle condizioni strutturali, igienico – sanitarie e richiedono un tempestivo intervento sia per il valore della testimonianza storica che trasferiscono alle generazioni presenti e future, sia per garantire la

- pubblica sicurezza e incolumità dei residenti e dei cittadini in generale;
- che gli edifici esistenti nella zona A – Centro Antico sono stati catalogati rispetto allo stato di conservazione di ciascuno di essi - *Tav. A8 del vigente P. di R.: stato di conservazione degli edifici zona A* - secondo le seguenti definizioni:
 - a) *edifici in precarie condizioni statico – igieniche (disabitati);*
 - b) *edifici in precarie condizioni statico – igieniche (abitati)*
 - c) *edifici in mediocri condizioni statico – igieniche*
 - d) *edifici in buone condizioni statico – igieniche;*
 - che ciascun edificio è stato collocato in Unità Minime di Intervento – *Tav. B2 del vigente P. di R.: prescrizioni specifiche per la zona A, individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.)* - e per ciascuna U.M.I. sono stati individuati, sulla base dello stato di conservazione di ciascun fabbricato, gli interventi edilizi più opportuni da mettere in atto ai fini del recupero e della riqualificazione dei manufatti;

RILEVATO

- che gli edifici in precarie condizioni risultano essere un numero elevato rispetto al totale dei manufatti esistenti nella zona A – Centro Antico;
- che nel corso degli ultimi decenni sono stati eseguiti da parte delle Autorità Competenti una serie di richiami nei confronti dei proprietari per la messa in sicurezza degli edifici in precarie condizioni statiche, nonché per il ripristino di accettabili condizioni igienico – sanitarie al fine di non compromettere la salute pubblica dei residenti in quelle aree;
- che nonostante i numerosi solleciti e gli interventi pubblici, pochi sono stati i riscontri da parte dei proprietari degli immobili che si sono mostrati realmente interessati al recupero dei propri manufatti e che si sono attivati in tal senso;

DATO ATTO

- che le situazioni più critiche a livello di condizioni di sicurezza e di igiene pubblica sono quelle relative agli edifici pericolanti individuati nel Piano di Recupero all'interno della U.M.I. 147a che comprende più proprietà catastali e per la quale è previsto, dalla succitata Tav. B2 del P. di R., un intervento di ristrutturazione urbanistica da attuare con le procedure del Comparto Edificatorio, secondo le vigenti norme;
- che per l'attuazione del comparto edificatorio ai sensi della L.R. 06/1979, della L.R. n. 56/1980, della L.R. n. 20/2001 (art. 16, c. 26) e del vigente D.R.A.G. relativamente ai criteri per la formazione e la localizzazione dei P.U.E., è necessario che l'intervento edilizio venga redatto e proposto dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata;
- che per la U.M.I. 147a è stata più volte presentata una proposta di intervento edilizio di ristrutturazione urbanistica in conformità alle prescrizioni delle N.T.A. e della tav. B2 del vigente P. di R. da parte di una porzione di proprietari afferenti a superfici catastali che non hanno però mai raggiunto la quota prevista del 51% ai fini dell'accoglimento della stessa;
- che nonostante lo sforzo mostrato dai proprietari interessati ad attuare l'intervento urbanistico, i titolari delle restanti quote immobiliari necessarie al raggiungimento del 51%, si sono mostrati disinteressati e/o irreperibili;

RITENUTO

- che alla luce della situazione di precarietà statica ed igienica nella quale versano gli edifici della U.M.I. 147a, a causa dell'inerzia di alcuni proprietari, sia doveroso e necessario individuare, nel rispetto della legislazione vigente e in attuazione del Piano di Recupero, la procedura più efficace e tempestiva per la risoluzione della situazione di emergenza che ormai si protrae da diversi decenni e che grava sempre di più su tutta la comunità;
- che soprattutto nei casi ove è prevista la costituzione del Comparto al quale non aderiscono

molti proprietari, le procedure restano bloccate quando le quote catastali risultano inferiori al 51% rispetto all'intero comparto, impedendo di fatto l'accettazione della proposta e l'eventuale successivo intervento della Pubblica Amministrazione ai fini espropriativi;

- che sia opportuno procedere alla ricerca della strategia più conveniente per la risoluzione del problema, creando i presupposti per un recupero progressivo del patrimonio edilizio in questione, diminuendo il numero delle quote catastali relative agli immobili ricadenti nelle U.M.I.;

RILEVATO:

- che la diminuzione delle quote di partecipazione al comparto è possibile suddividendo ulteriormente le U.M.I. individuate dal Piano di Recupero vigente nella tav. B2, e, nel caso specifico suddividendo l' U.M.I. 147a rispettivamente nelle U.M.I. 147a e 147b senza modificare in nessun modo né la consistenza generale dell'U.M.I. di partenza, né le previsioni normative della tav. B2, né i parametri urbanistici delle vigenti N.T.A. del P. di R.;
- che a seguito della modifica proposta è necessario apportare una variazione grafica alla tav. B2 del vigente Piano di Recupero (*vedasi l' elaborato grafico allegato*);
- che a seguito della modifica proposta occorre apportare una variazione all'art. 2.6 in termini di integrazioni e specificazioni nel testo, senza alcuna alterazione dei parametri urbanistici ivi previsti;

PRESO ATTO

- che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Bari – BAT e Foggia ha più volte specificato nei pareri e nelle note interlocutorie relative sia al Piano di Recupero, sia ad altri contesti nei quali Le veniva richiesto di esprimersi in merito ad interventi su edifici privati non vincolati ex lege, né di riconosciuto interesse storico – artistico, ma ricadenti nel Centro Antico, ha più volte specificato che non rientra nelle proprie competenze entrare nel merito delle modifiche relative alle norme tecniche del Piano di Recupero in quanto di specifica spettanza dell' Ente Territoriale in materia urbanistica, fermo restando comunque i pareri già acquisiti dalla Soprintendenza in merito all'intero Piano di Recupero rilasciati ai fini della sua approvazione;
- che i progettisti del Piano di Recupero con nota PEC di cui al prot. n. 3814 del 22/02/2016 hanno espresso parere favorevole in merito alla modifica proposta relativa alla suddivisione dell'U.M.I. 147a in due U.M.I. che saranno denominate 147a e 147b, al fine di incentivare i proprietari degli immobili ivi presenti ad attuare gli auspicati interventi di recupero e riqualificazione degli edifici pericolanti, nel rispetto delle procedure previste dalle N.T.A. del P. di R., ritenendo la proposta coerente con i principi di redazione del Piano senza alterarne in alcun modo i parametri edilizi e urbanistici che lo sottendono;
- che la variante proposta di fatto non incide sul dimensionamento globale del Piano di Recupero, non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico del P.U.E. e pertanto tale modifica, ai sensi dell'art. 16 commi 10 e 10bis, può essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari;
- che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'amministrazione comunale;

VISTA

- la Legge 01.06.1939, n. 1089, e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

- la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- il D.P.R. 380/2001 e s.mi.;
- il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
- la L.R. 12/02/1979, n. 6;
- la Legge Regionale 31/05/1980, n. 56 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 27/07/2001, n. 20 e s.m.i.;
- il vigente P.R.G.C.;
- il vigente Piano di Recupero della zona A e B1;

VISTO lo Statuto Comunale;

DATO ATTO che sono stati acquisiti sulla presente deliberazione i pareri (ognuno per quanto di rispettiva competenza) del Capo Settore Assetto del Territorio e del Capo Settore Economico-Finanziario ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;

Con voti FAVOREVOLI n.

Con voti CONTRARI n.

D E L I B E R A

per tutto quanto premesso in narrativa che qui s'intende integralmente richiamato e riportato:

- **di approvare** la variante al Piano di Recupero della zona A – Centro antico e della zona B1 – completamento di interesse ambientale del vigente P.R.G. relativa alla modifica della Unità Minima di Intervento individuata dal numero 147a nel vigente P. di R., ai sensi dell'art. 16, c. 10-10bis della L.R. n. 20/2001, consistente nella suddivisione dell'U.M.I. 147a in due U.M.I. che saranno denominate 147a e 147b, al fine di incentivare i proprietari degli immobili ivi presenti, ad attuare gli auspicati interventi di recupero e riqualificazione degli edifici pericolanti e snellire le procedure amministrative per realizzare tali interventi nel rispetto delle N.T.A. del P. di R. (*vedasi elaborato grafico*);
- **di prendere atto** che la presente variante, da un punto di vista urbanistico, non incide in alcun modo sul dimensionamento globale del Piano di Recupero, non comporta modifiche al perimetro del P.U.E., agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e pertanto tale modifica, ai sensi dell'art. 16 commi 10 e 10bis della L.R. n. 20/2001, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale;
- **di prendere altresì atto** che la presente variante, non comporta alcuna modifica alle prescrizioni sulle modalità attuative di intervento previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Recupero per gli edifici ricadenti nell'U.M.I. de quo, di cui alla tavola B2, modificando esclusivamente, nella suddetta tavola grafica, la suddivisione dell'U.M.I. (*vedasi elaborato grafico*) e, nelle Norme Tecniche di Attuazione, l' art. 2.6 in termini di integrazioni e specificazioni nel testo senza alcuna alterazione dei parametri urbanistici ivi previsti;
- **di specificare** che in merito alla suddetta variazione relativa alla suddivisione delle Unità Minime di Intervento, la consistenza generale che individuava l'U.M.I. 147a, non viene alterata, bensì viene soltanto suddivisa in due U.M.I. denominate rispettivamente 147a e 147b, senza variare la delimitazione planimetrica e la superficie complessiva data dalla somma delle due U.M.I. derivate e conservando tutte le prescrizioni del Piano di Recupero ad esse associate (*vedasi elaborato grafico allegato*);

- **di approvare pertanto**, vista la nuova configurazione cartografica derivante dalla suddivisione dell'U.M.I., la modifica all'art. 2.6 delle N.T.A., come di seguito specificato:

Art. 2.6 Ristrutturazione urbanistica (TESTO VIGENTE)

Interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, la categoria per quanto concerne gli interventi privati è limitata:

- alle U.M.I. n. 82b (p.lla 191) e n. 167 (p.lle 241, 258, 259) e riguarda l'edificazione da eseguirsi sulle aree libere esistenti;
- alla U.M.I n. 147a (p.lle 300, 302, 333, 334, 335, 336, 337) e riguarda l'edificazione da eseguirsi a seguito della demolizione degli edifici pericolanti.

Detta edificazione sarà regolata, ove necessaria, dal comparto edificatorio secondo le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima di intervento: area coincidente col perimetro della unità minima;
- Superficie coperta: l'intera area fondiaria libera;
- Numero dei piani: piano terra (se a destinazione non residenziale) o piano rialzato (se a destinazione residenziale), piano primo;
- Altezza massima: l'altezza massima dell'edificio da edificarsi, misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della piazza o della strada, non potrà superare i ml 7,00;
- Distacchi dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di m 5, oppure nulla;
- Distacchi dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti $\times 0,5$, con un minimo di m 10, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale: secondo allineamento preesistente;
- Osservanza degli articoli delle presenti norme che riguardano materiali di finitura e componenti architettoniche delle facciate.

Art. 2.6 Ristrutturazione urbanistica (TESTO MODIFICATO)

Interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, la categoria per quanto concerne gli interventi privati è limitata:

- alle U.M.I. n. 82b (p.lla 191) e n. 167 (p.lle 241, 258, 259) e riguarda l'edificazione da eseguirsi sulle aree libere esistenti;
- alle U.M.I n. 147a (p.lle 300, 302, 337, 335, 336) e n. 147b (p.lle 333,334) e riguarda l'edificazione da eseguirsi a seguito della demolizione degli edifici pericolanti.

Detta edificazione sarà regolata, ove necessaria, dal comparto edificatorio secondo le seguenti prescrizioni:

- Superficie minima di intervento: area coincidente col perimetro della unità minima;
- Superficie coperta: l'intera area fondiaria libera;
- Numero dei piani: piano terra (se a destinazione non residenziale) o piano rialzato (se a destinazione residenziale), piano primo;
- Altezza massima: l'altezza massima dell'edificio da edificarsi, misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della piazza o della strada, non potrà superare i ml 7,00;
- Distacchi dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di m 5, oppure nulla;
- Distacchi dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti $\times 0,5$, con un minimo di m 10, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale: secondo allineamento preesistente;
- Osservanza degli articoli delle presenti norme che riguardano materiali di finitura e componenti architettoniche delle facciate.

- **di dare atto** che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs n. 33/2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato prima della data odierna, sul sito istituzionale, alla sezione

“Amministrazione Trasparente” - sezione Pianificazione e Governo del Territorio;

- **di dare atto** che la 2^a Commissione Consiliare Permanente, riunitasi in data _____, ha espresso il proprio parere, giusto verbale in pari data;
- **di dare atto** che la presente deliberazione ha riportato i pareri (*ognuno per quanto di rispettiva competenza*) del Capo Settore Assetto del Territorio e del Capo Settore Economico-Finanziario ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.
- **di dichiarare**, stante l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 4° comma del D.L.vo 267/00, con voti unanimi resi per alzata di mano.

**PIANO DI RECUPERO
DELLE ZONE OMOGENEE DEL P.R.G.
"A" - Centro Antico
"B1" - Completamento di interesse ambientale**



Stemma della Regina Bona Sforza (Facciata Sud della Chiesa Matrice)

DATA	MARZO 2013
AGG.	MARZO 2016
RAPP.	1 : 500

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA ZONA A
INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA'
MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)**

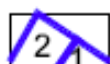
TAVOLA
B2

LEGENDA



P.R.I.U. - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (vedi Tav. B1)

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO



PERIMETRO E CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI



MANUTENZIONE ORDINARIA - PUNTO "a" L. 457/78 art.31 e D.P.R. 380/01 art.3



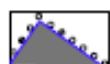
MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PUNTO "b" L. 457/78 art.31 e D.P.R. 380/01 art.3



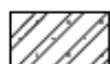
RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO - PUNTO c) L. 457/78 art. 31 e D.P.R. 380/01 art. 3)



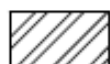
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - PUNTO d) L. 457/78 art. 31 e D.P.R. 380/01 art. 3)



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - PUNTO e) L. 457/78 art. 31 e D.P.R. 380/01 art. 3) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE SUBORDINATA A CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI



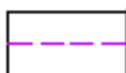
LOTTE LIBERI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art. 2.5 N.T.A. del P.dl R.)



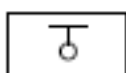
EDIFICI PERICOLANTI (DEMOLIZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art. 2.5 N.T.A. del P.dl R.)

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

URBANIZZAZIONI PRIMARIE



RETE DI FOGNA BIANCA DA REALIZZARE



PUNTO LUCE - LAMPADA INCANDESCENZA 200W SU BRACCIO A MURO DA ATTIVARE O CONFERMARE

URBANIZZAZIONI SECONDARIE



AREA PER PIAZZA ATTREZZATA, SERVIZI SOCIALI E DELLA RESIDENZA

