



CITTA' DI BARLETTA

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 04

OGGETTO: Approvazione del Piano di recupero dell'immobile sito in Barletta alla via Roma, 22, 24, 26 e Via Mura Spirito Santo, 54,56,58 - ex ar. 28 e 30 della legge n.457/78.

Del 10.01.2008

L'anno duemilaotto, il giorno 10 del mese di gennaio alle ore 17,55 nella sala di lettura della ex Biblioteca Comunale, convocato con inviti scritti recapitati a termini di legge, si è riunito in seduta ordinaria pubblica, prima convocazione, il Consiglio Comunale. Risultano presenti e assenti i Consiglieri, come dall'elenco che segue:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	MAFFEI Nicola	Sindaco		21	DIPAOLA Giuseppe	Consigliere	SI
2	CARACCILO FILIPPO	Presidente C.C.	SI	22	FILANNINO Salvatore	Consigliere	
3	ALFARANO Giovanni	Consigliere	SI	23	GIANNELLA Silvio	Consigliere	SI (3)
4	CAFAGNA Agostino	Consigliere	SI	24	GRIPPO Francesco	Consigliere	SI
5	CALABRESE Gennaro	Consigliere	SI	25	LAMBERTI Francesco	Consigliere	SI
6	CANNITO Cosimo	Consigliere	SI	26	LANOTTE Marcello	Consigliere	SI
7	CARPAGNANO Antonio	Consigliere	SI	27	LUZZI Antonio	Consigliere	SI
8	CIOCE Giuseppe	Consigliere	SI	28	MAFFIONE Giuseppe	Consigliere	SI
09	CORCELLA Pasquale	Consigliere	SI	29	MAFFIONE Leonardo	Consigliere	SI
10	CORVASCE Antonio	Consigliere	SI	30	MENNEA Ruggiero	Consigliere	SI
11	CRUDELE Giuseppe	Consigliere	SI	31	NASCA Michele	Consigliere	SI
12	DAMATO Gaetano	Consigliere	SI	32	PAPARELLA Giovanni	Consigliere	SI
13	DAMIANI Dario	Consigliere	SI	33	PICCINNI Francesco	Consigliere	SI
14	DEFAZIO Nicola	Consigliere	SI	34	RIZZI Giuseppe	Consigliere	SI
15	DELVECCCHIO Benedetto	Consigliere		35	RUTA Francesco	Consigliere	SI
16	DELVECCCHIO Vincenzo	Consigliere	SI (8)	36	SCELZI Caterina	Consigliere	SI (7)
17	DIBELLO Carlo	Consigliere	SI (1)	37	SECCIA Reginaldo	Consigliere	SI (4)
18	DICORATO Giuseppe	Consigliere	SI	38	SORICARO Lucia	Consigliere	SI
19	DILEO Rocco	Consigliere	SI (2)	39	TUPPUTI Giuseppe	Consigliere	SI
20	DILILLO Cosimo	Consigliere	SI (6)	40	VENTURA Pasquale	Consigliere	SI
				41	VITOBELLO Mariagrazia	Consigliere	SI (5)

Presenti n. 32

Assenti n. 09

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente, Sig. Caracciolo Filippo, dichiara aperta la seduta e invita a procedere alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al 04 dell'ordine del giorno. Partecipa il Segretario Generale Reggente, Dott. Savino Filannino, con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.L.gs. 18 agosto 2000 n. 267.

1-2-3-4-5) I Consiglieri Comunali Devecchio V. - Dileo - Filannino - Seccia - Vitobello entrano alle ore 18,48 in corso di trattazione dell'argomento del punto n.1 all'o.d.g.

6-7) I Consiglieri Comunali Dilillo e Scelzi entrano alle ore 18,58 in corso di trattazione dell'argomento del punto n.2 all'o.d.g.

8) Il Consigliere Comunale Delvecchio B. entra alle ore 19,45 in corso di trattazione dell'argomento del punto n.4 all'o.d.g.

Introdotta l'argomento di cui all'oggetto il consigliere comunale, Paparella, si allontana per motivi di incompatibilità

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

In data 14/04/2005, con nota Prot. n. 22485 i Sigg.ri Palmitessa Francesco, Palmitessa Giuseppe, Palmitessa Angela Raffaella, nella loro qualità di comproprietari, complessivamente dei tre quarti dell'immobile sito in Barletta alla via Roma, numeri civici 22-24-26 e via Mura Spirito Santo, numeri civici 54-56-58, chiedevano l'approvazione del Piano di Recupero del citato immobile;

Suddetto immobile ricade in zona "B2- zona B", da ristrutturare o da ricostruire, normata dall' art. 2.20 delle NTA del PRG approvato con Delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003, le cui maglie, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78;

L'intervento proposto consisteva nella ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato eseguita mediante totale demolizione dell'edificio esistente e la successiva costruzione di un nuovo fabbricato, corrispondente in sagoma planimetrica, altezza, volumetria e taluni aspetti tipologici all'edificio preesistente;

Era prevista la variazione delle altezze interpiano per ottenere un piano in più con aumento delle superfici utili e una variazione nell'impostazione delle facciate. Si prevedeva, inoltre, la realizzazione di solai piani in luogo delle coperture col tetto a falde, non comportando le suddette modificazioni aumenti volumetrici ed incrementi essenziali del carico insediativo generale;

Il fabbricato in progetto non andava ad alterare l'impatto urbanistico dell'isolato di appartenenza;

La zona oggetto del piano è completamente urbanizzata, pertanto, mentre le urbanizzazioni secondarie risultano già verificate nell'ambito del PRG, per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie, l'intervento prevedeva l'allaccio degli impianti alle reti esistenti;

Gli interventi in progetto non prevedevano modifiche dell'uso delle aree, mantenendo invariate - nelle dimensioni planimetriche - le aree residenziali (di sedime delle fabbriche), e le aree pubbliche (marciapiedi).

CONSIDERATO CHE:

Ai sensi dell'art. 27, co 1, della L.n. 457/78, i comuni individuano nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione, e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature;

Ai sensi dell'art. 27, co 3, della L.n. 457/78, nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente - in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione di Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10-2-1953, n. 62 - possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28;

L'art. 2.20 delle NTA del vigente PRG, al co.3 recita testualmente che le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della L.n. 457/78;

Ai sensi del co.1, art. 30 della L.n. 457/78, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i $\frac{1}{3}$ del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero. In deroga agli artt. 1120, 1121, e 1136, 5° co, del c.c. gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (co aggiunto dall'art.15 della L.n. 179/92).

Con Delibera del Commissario Straordinario n. 26 del 24/02/2006 veniva adottato il Piano di Recupero dell'immobile di che trattasi, ai sensi dell'art. 30 della L.n. 457/78, unitamente alla convenzione redatta in base al co. 5 dell'art.28 della L.n. 1150/1942 s.m.i:

In data 05 aprile 2006 è avvenuta la pubblicazione dell'avvenuto deposito presso la segreteria generale del Comune per la durata di quindici giorni;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27.06.2007 veniva riadottato il Piano di Recupero dell'immobile di che trattasi, ex artt. 28 e 30 della Legge n. 457/78, previa individuazione dello stesso immobile, ex art. 27, co 3, Legge n. 457/78.

In data 04 settembre 2007 è avvenuta la pubblicazione dell'avvenuto deposito presso la segreteria generale del Comune per la durata di quindici giorni;

RILEVATO CHE:

Con nota di Prot. n. 26369 del 04 maggio 2006 venivano depositate le Osservazioni al Piano di un privato cittadino, qui di seguito esposte:

1. il Piano è carente dal punto di vista degli elaborati progettuali in quanto si limita a considerare il singolo immobile e non l'isolato c/o l'isolati di cui fa parte e non descrive in maniera puntuale l'inserimento dell'immobile nella cortina esistente. Si osserva la mancanza della documentazione fotografica dell'immobile esistente ed in particolare la reale consistenza e dimensione dei sottotetti posti sul lastrico solare. Nelle tavole delle sezioni e delle piante del rilievo, non vengono quotate in altezza i volumi esistenti che permettono successivamente un preciso calcolo sia dei volumi che delle altezze mediane.

Da una verifica in loco si è constatato che l'altezza dei piani misurati dal marciapiede è su via Roma al primo piano, m 4,40 (+ soletta in pietra del balcone di 10cm) e di 4,40 m su via Mura Spirito Santo (+ soletta in pietra del balcone di 10cm). Il secondo piano misurato sempre dal marciapiede su via Roma è di m. 9,53 (+ soletta in pietra del balcone di 10cm).

2. il progetto architettonico prevede:

una scala condominiale senza pianerottolo di riposo;

al primo e al secondo piano, nelle unità immobiliari da mq 84,68 il vano soggiorno/pranzo ha una profondità di 8,53 m > 2,70mx2 (art. 3.2.3 del Regolamento Edilizio) e il vano pluriuso è completamente cieco;

al primo e al secondo piano nelle unità immobiliari da mq 120,47 e da mq 84,39 il vano soggiorno/pranzo è illuminato e aerato da finestre che si affacciano sul vano scala vietato dal Regolamento Edilizio e di Igiene e Sanità;

al terzo piano nell'unità immobiliare di mq 125,76 il vano soggiorno/pranzo è illuminato e aerato da finestre che si affacciano sul vano scala vietato dal Regolamento Edilizio e di Igiene e Sanità;

al terzo piano nell'unità immobiliare di mq 94,98 il vano soggiorno/pranzo presenta una superficie inferiore a 14,00 mq;

3. la volumetria esistente è stata calcolata moltiplicando la superficie del fabbricato per la presunta altezza lorda effettiva. L'art.1.19 delle NTA del PRG al comma 2, prevede che l'altezza lorda dei vari piani di un edificio esistente alla data del 30/09/1971, data di approvazione del PRG, è rappresentata dal valore virtuale correlato alle nuove destinazioni d'uso che per il residenziale è di m 3,20 e per l'artigianale/commerciale è di m 3,5, ne consegue che il non corretto calcolo volumetrico fa aumentare il carico insediativo urbanistico non contemplato dalla legislazione vigente.

Con nota Prot. n. 31154 del 24/05/06 veniva richiesta dall'ufficio Urbanistica la seguente documentazione: 1) Documentazione fotografica; 2) Perizia giurata;

Con nota Prot. n. 31915 del 30/05/06 veniva trasmesso dai proponenti quanto richiesto al punto precedente;

Con nota prot. n. 59051 del 08.10.2007 venivano depositate ulteriori Osservazioni relative alla riadozione del Piano da parte dello stesso privato cittadino di cui alle precedenti osservazioni che, qui di seguito si riportano:

L'art. 27 co 3 della legge n. 457/78 prevede che nell'ambito delle zone di cui ai co 1 e 2 con delibera di Consiglio Comunale vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui al successivo articolo 28, ciò significa che il Consiglio Comunale deve individuare le aree e gli immobili nell'ambito delle Zone e adottare il provvedimento, per cui non si comprende il termine di Riadozione di cui al co 2 del deliberato, ma si ritiene che il Consiglio Comunale debba limitarsi solo ed esclusivamente al co 1 di individuazione dell'immobile. Ma anche questa individuazione non è possibile! Infatti l'art.2.20 del vigente PRG, al co 3 recita testualmente che "Le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG sono considerate Zone di Recupero Edilizio ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78." Quindi nell'ambito di quelle zone "possono e devono" essere individuati gli immobili, aree, etc. Ma l'individuazione del singolo immobile per un Piano di Recupero non è consentito dalle norme del PRG vigente in quanto l'art. 2.18 al punto 2.3 PIANO URBANISTICO ESECUTIVO recita testualmente "il piano urbanistico esecutivo PUE nella zona B può essere presentato dalla totalità dei proprietari interessati, deve interessare un'intera maglia (definita da strade esistenti o di PRG) ed è prescritta... (omissis); va formato in conformità degli artt. 18-28 della LR 56/80. Quindi, l'intervento sul singolo immobile, così come richiamato nel corpo della delibera, non è ammissibile.

Inoltre, l'art. 22 comma C della predetta LR recita "valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza per quelli previsti dal PRG". La mancanza di tale valutazione, qualora il piano di recupero venisse adottato, comporterebbe uno stravolgimento totale dei carichi insediativi dell'intera zona con una revisione totale degli standard urbanistici.

Si osserva, infine, l'errata formulazione del calcolo delle volumetrie esistenti dell'immobile in questione.

Infatti gli artt. 1.19 e 1.20 del RE disciplinano il calcolo delle altezze ed il calcolo delle volumetrie degli immobili esistenti antecedenti alla data del 30.09.1971 e così recitano: "...L'altezza viene rappresentata dal valore virtuale (Hpv) correlato alle nuove destinazioni d'uso: residenziale Hpv=3,20 m; industriale Hpv=3,80 m; artigianale-commerciale Hpv=3,50 m, tutte le altre destinazioni Hpv=3,20 m; mentre il "volume dell'edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie chiusa (Sp oppure Spv) per la rispettiva altezza lorda (Hp oppure Hpv)".

Orbene la circolare Lunardi (n. 4174 del 07.08.2003) esplicita e chiarisce essenzialmente che nel concetto di ristrutturazione è possibile la demolizione e la successiva ricostruzione di un fabbricato eliminando il concetto di "fedele ricostruzione" ed aggiunge inoltre "può comportare aumenti della superficie utile nei limiti consentiti o non preclusi per la ristrutturazione edilizia...(omissis)". La circolare Lunardi non entra, quindi, nel merito dei limiti e non supera e non mette in nullo (poiché non ne ha potestà) i Regolamenti Comunali vigenti. Quindi il conteggio delle volumetrie deve essere fatto secondo le modalità degli artt. 1.19 e 1.20 del nostro Regolamento Edilizio.

VISTI:

1. La relazione istruttoria - sotto forma di controdeduzioni alle osservazioni pervenute - prodotta dal tecnico del Settore Urbanistica, Arch. Valeria Valendino e fatta propria dal Dirigente, che così recita:

Il citato Piano di recupero si riferisce al singolo immobile e non all'intero isolato, dunque, risulta irrilevante descrivere in maniera puntuale l'inserimento dell'immobile nella cortina edilizia esistente. Relativamente alla documentazione fotografica, assente in sede di presentazione dell'istanza, la stessa è stata presentata, dietro espressa richiesta agli interessati, come pure perizia giurata comprensiva di relazione e documentazione grafica, relativa allo stato dei luoghi, essendo risultato impossibile da parte dei tecnici comunali, effettuare sopralluogo in situ, date le pessime condizioni igieniche in versa l'immobile. Alla luce di quanto prodotto si evince che dimensioni in pianta corrispondono a quanto presentato in sede di istanza, mentre quelle in sezione, in alcuni punti differiscono da quelle originariamente prodotte.

Si rigetta l'osservazione considerato che il volume che ne deriva è, comunque, inferiore al volume esistente.

In riferimento al progetto, vengono accolte tutte le osservazioni proposte relativamente alle dimensioni dei vani e agli aspetti igienico-sanitari. Viene rigettata, invece l'osservazione relativa alla mancata previsione di pianerottolo di riposo, considerato che questa prescrizione progettuale è da rispettare solo nel caso in cui l'immobile sia soggetto alla normativa di prevenzione incendi, ex D.M. Interno n. 30 del 11/06/1983; D.M. 16/05/1987, 246, alla luce di quanto sopra riportato si prescrive il rispetto del Tit. III- CAPO VIII: EDIFICI ABITATIVI- del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Relativamente alle modalità di calcolo della volumetria del fabbricato esistente, l'art. 11.9 dell'NTA di PRG prevede il calcolo dei volumi così come riportato nell'osservazione n. 3. Sempre nel Regolamento Edilizio, all'art. 2.29 vengono definiti come interventi di ristrutturazione edilizia - quale l'intervento di che trattasi - quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliare, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, mentre non viene fatto alcun riferimento ad un eventuale computo volumetrico così come sopra riportato che comporterebbe una notevole riduzione della volumetria di progetto rispetto alla volumetria esistente. Infine, nel T.U. dell'edilizia, all'art. 10 (co1) lett.c), nonché all'art.22 co 3)lett. b) e nella Circolare Lunardi (n. 4174 del 07.08.2003), successiva alla data di approvazione del Regolamento Edilizio vigente, al punto 4.1, nell'esplicitare la definizione di ristrutturazione come demolizione e ricostruzione viene contemplata la possibilità di demolire e ricostruire un fabbricato mantenendo volumetria e sagoma esistente anche con aumento di superficie utile, dovendo ritenersi insito nella natura di tale intervento anche il conseguente incremento di carico urbanistico. Dunque, in conclusione si evince che la metodologia di calcolo di cui all'osservazione n. 3 produrrebbe come effetto l'impossibilità - in caso di interventi di demolizione e ricostruzione - di aumentare le superfici utili, in netto contrasto con quanto espressamente consentito dal T.U. e dalla sopraccitata Circolare Lunardi. In riferimento a quanto sopra si rigetta l'osservazione;

2. I nuovi grafici e la relazione tecnica, prodotti con nota Prot. n.5945 del 31.01.07, di adeguamento a quanto prescritto dall'ufficio Urbanistica dopo il recepimento parziale delle osservazioni del privato al Piano;

3. L'ulteriore relazione istruttoria dell'Ufficio urbanistica, di seguito riportata:

Viste le tavole modificative prodotte, si ritengono superate le osservazioni recepite in sede di controdeduzioni, da questo ufficio, relative alle dimensioni dei vani e al mancato rispetto di alcuni artt. Del Regolamento Edilizio. Si ritiene opportuno, però, che, per i bagni che affacciano sul vano scala al I e II piano, vengano chiuse le aperture proposte, posto che il vano scala stesso è, comunque, di uso pubblico e che gli ambienti di che trattasi saranno dotati di aerazione forzata.

Si recepisce, infine, la modifica della volumetria di progetto - sempre inferiore al volume esistente - che deriva da una riduzione del giunto di dilatazione da cm 50 a cm 20.

Si rimanda al Dirigente per sue determinazioni.

Il parere legale, richiesto in data 01.02.07 con nota Prot. n. 6236, e pervenuto in data 27.03.07 con nota Prot.17197, allegato in calce;

4. L'ulteriore relazione istruttoria - sotto forma di controdeduzioni alle osservazioni pervenute con nota Prot. 59051 del 08.10.2007 - prodotta in data 20.11.2007, letta, condivisa e fatta propria dal Dirigente, che così recita:

In riferimento al Piano di recupero di che trattasi, si è utilizzato il termine di "riadozione" posto che il Piano stesso era già stato adottato con delibera di C.C. n. 26 del 24.02.2006. In codesta occasione, però, non si era effettuata la sub-individuazione - ex art. 27, co 3, L.n. 457/78 - dell'immobile oggetto del presente intervento, ricadente all'interno della sottozona B2 di PRG le cui maglie così

come delimitate dal PRG in sede di variante per l'adeguamento alla L.R. 56/80, sono considerate zona di recupero edilizio (sempre ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/78)

Dunque, dopo la suddetta sub-individuazione, si è ritenuto "riadottare" il Piano (ex artt. 28 e 30 della Legge n. 457/78)

il p.to 2.3 - dell'art. 2.18 delle NTA (ZONA OMOGENEA "B"- NORME GENERALI)- citato nelle osservazioni precisa che " i PUE nella zona B (considerata per intero e non soltanto nella sottozona B2, di riferimento per l'intervento in oggetto) devono interessare un'intera maglia. Si vuole precisare che i PUE comprendono oltre ai piani di recupero (la cui formazione è possibile anche in riferimento ad un unico immobile, ex art. 22 della L.R. n. 56/80) anche altre tipologie di piani per la cui formazione necessita riferirsi ad una intera maglia. Inoltre, poiché l'intervento di che trattasi avrebbe potuto essere realizzato anche tramite semplice istanza di PdC trattandosi di "ristrutturazione edilizia" di un fabbricato, intervento consentito - ex art. 9, co 2, del T.U. dell'edilizia - nelle aree in cui non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, ..., purchè il titolare del Permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo. A maggior ragione si ritiene autorizzabile con la procedura del Piano di recupero posto che la stessa prevede un controllo ulteriore da parte della P.A.;

In riferimento all'osservazione relativa all'incremento di carico urbanistico, si ribadisce che l'intervento è inquadrabile come "ristrutturazione edilizia" di un unico fabbricato, in cui l'incremento di carico deriva dall'aumento di "una" superficie di piano (corrispondente ad 8 abitanti ad insediarsi), ragion per cui lo stesso è da considerarsi irrilevante.

Si precisa, inoltre che, al piano cantinato, è stata reperita la superficie a parcheggio, ex L.n. 122/89, relativamente all'intera volumetria del fabbricato (e non soltanto relativamente all'incremento di superficie a realizzarsi) e che, per il piano terra si è previsto un uso "a terziario" che, dunque, non contribuisce al paventato incremento di carico urbanistico residenziale reale;

Si sottolinea, inoltre che, il T.U. dell'edilizia (DPR 380/01), legge dello Stato, e con essa la Circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, n. 4174 del 07 agosto 2003, in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia precisa che è insita nella natura degli stessi la possibilità di aumento della superficie utile, con il conseguente incremento di carico, stante la ratio legislativa di favorire il rinnovo del patrimonio edilizio anche sotto un profilo tecnico-qualitativo che comporta il più delle volte, per la stessa praticabilità dell'intervento, un diverso dimensionamento della superficie utile.

Infine, in riferimento al calcolo delle volumetrie dell'edificio esistente, lo stesso si effettua secondo quanto contenuto nell'art. 1.20 delle NTA di PRG che recita espressamente: " Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie chiusa (Sp oppure Spv) per la rispettiva altezza lorda (Hp oppure Hpv)...". E' evidente la possibilità di scelta, ai fini del calcolo volumetrico, tra l'utilizzo della superficie ed altezza lorde reali in luogo di quelle virtuali.

Si precisa che restano confermate le controdeduzioni alle precedenti osservazioni inoltrate dallo stesso privato cittadino.

VISTI, inoltre,

Il Piano Regolatore Generale vigente;

Delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003;

Viste le osservazioni pervenute in data 04/05/06;

Viste le ulteriori osservazioni pervenute in data 08.10.2007;

La perizia giurata e la documentazione fotografica

Gli artt. 1.19, 1.20, 2.18 (p.to 2.3) e 2.20 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

la L.n. 457/78 (artt. 27,28 e 30);

la L.U.N. 1150/42, art.28 co 5;

l'art. 9 co 2 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/01);

la Circolare Lunardi (Circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 4174 c. 1 del 07.08.2003);

l'art. 22 della Legge Regionale n. 56/80;

la Legge Regionale n.33 del 15 novembre 2007;

il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del settore incaricato, arc. H. Francesco Gianferrini, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

il parere della Commissione Consiliare Permanente Programmazione e Pianificazione Urbanistica, di cui al verbale del 07 gennaio 2007;

Preso atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa

Udita la relazione dell'Assessore al ramo ed il conseguente dibattito;

Posta in votazione palese la proposta così come presentata dall'Amministrazione Comunale riportante il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 28

Consiglieri assenti: n. 13 (Sindaco- Corvasce- Defazio- Delvecchio V. - Dicorato- Dilillo- Dipaola - Luzzi- Maffione L. - Nasca -Paparella- Seccia- Tupputi)

Voti a favore: n. 19 (Caracciolo-Cafagna -Calabrese - Giannella- Ciocc- Corcella- Damato - Delvecchio B. - Grippo- Lamberti- Maffione G.- Scelzi- Piccinni- Crudele- Mennea- Filannino - Tupputi- Ventura- Vitobello)

Voti contrari: n. =

Astenuti: n. 9 (Carpagnano- Dilco- Cannito - Soricaro- Lanotte- Alfarano- Dibello- Rizzi- Damiani-

DELIBERA

1. DI APPROVARE IL PIANO DI RECUPERO dell'immobile - sito in Barletta alla Via Roma, 22, 24, 26 e Via Mura Spirito Santo, 54, 56, 58, ricadente in ZONA B2 (di recupero edilizio) DI PRG, ex artt. 28 e 30 della Legge n. 457/78 - proposto dai Sigg.ri PALMITESSA Francesco, PALMITESSA Giuseppe, PALMITESSA Angela Raffaella, consistente nella ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato eseguita mediante totale demolizione dell'edificio esistente e la successiva costruzione di un nuovo fabbricato, corrispondente in sagoma planimetrica, altezza, volumetria e taluni aspetti tipologici all'edificio preesistente, composto dai seguenti elaborati:

Relazione generale, relazione finanziaria, norme tecniche di attuazione, pervenuta con nota Prot. n. 22485 del 14.04.2005;

Perizia giurata relativa allo stato dei luoghi e documentazione fotografica, pervenute con nota Prot. n. 31915 del 30.05.2006;

Elaborato grafico relativo allo stato dei luoghi (tav. 2 bis), pervenuto con nota Prot. 5945 del 31.01.2007;

Elaborato grafico dello stato di progetto (tav. 3 bis), pervenuto con nota Prot. 5945 del 31.01.2007;

Relazione tecnica relativa alle tavv. 2 bis e 3 bis. pervenuta con nota Prot. 5945 del 31.01.2007;

Schema di convenzione, pervenuto con nota Prot. n. 22485 del 14.04.2005;

DI AUTORIZZARE il Dirigente del Settore - Urbanistica - all'accettazione della D.I.A. , quale titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui trattasi, ai sensi del T.U. per l'edilizia (DPR 380/01) art. 22, co 3, lett. a) e b); fatti salvi ed impregiudicati gli ulteriori adempimenti prescritti dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, restando a carico degli istanti ogni spesa relativa alla procedura di pubblicità in base alla legislazione vigente.

Tutti gli interventi sono riportati nel resoconto verbale allegato all'originale del presente provvedimento quale atto cognitivo.

IL PRESIDENTE
CARACCIOLO FILIPPO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
DOTT. SAVINO FILANNINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione del Consiglio Comunale è stata affissa all'albo pretorio del Comune oggi 21 GEN. 2008 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Addi, 21 GEN. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
DOTT. SAVINO FILANNINO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

- Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi art.134, comma terzo, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

Addi

04 FEB. 2008



IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
DOTT. SAVINO FILANNINO

ORIGINALE della Deliberazione

COPIA CONFORME della Deliberazione, per uso amministrativo

Data

Il Funzionario/Responsabile



COMUNE DI BARLETTA
CITTA' DELLA DISFIDA

Medaglia d'Oro al Merito Civile e al Valore Militare

COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO

VERBALE DEL 07 GENNAIO 2008

OGGETTO: Approvazione del Piano di recupero dell'immobile sito in Barletta alla via Roma , 22.24, 26 e via Mura Spirito Santo 54,56,58 ex artt. 28 e 30 della legge n. 45/78.

*L'anno duemila otto addi 07 del mese di gennaio alle ore 18,00 in Barletta, presso la sala riunioni, posta al secondo piano del Palazzo di Città, si è riunita, previa convocazione scritta notificata al domicilio di ogni componente, la V Commissione consiliare permanente, per trattare diversi argomenti iscritti di cui all'ordine del giorno.
Partecipano l'Assessore alla Edilizia, sig. Francesco Pastore e il Dirigente di settore, arch. Francesco Gianferrini*

Fatto l'appello nominale, risultano presenti ed assenti i componenti di cui al seguente elenco:

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1) Dr. Carpagnano Antonio | Presidente |
| 2) Geom. Calabrese Gennaro | Componente |
| 3) avv. Nicola Defazio | Componente |
| 4 Arch. Paparella Giovanni | Componente |
| 5) Sig. Rizzi Giuseppe | Componente |

Pres.	Ass.
X	
X	
X	
X	
	X

*Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente, Dr. Antonio Carpagnano, dichiara aperta la seduta e invita a procedere alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 3 dell'o.d.g.
Assiste in qualità di segretario verbalizzante il dott. Carlo Carbone.*

Il Presidente introduce l'argomento di cui all'oggetto e cede la parola al Dirigente per relazionare.

Il Componente, arch. Paparella, si allontana per motivi di incompatibilità.

Il Dirigente. Si tratta di un argomento che è venuto più volte alla vostra attenzione. Il piano di recupero fu adottato dal Commissario prefettizio una prima volta, in ordine al quale pervennero alcune osservazioni, da parte di un cittadino.

Furono fatte alcune variazioni al progetto edilizio, tanto che si è ritenuto di doverlo riadottare, anche alla luce della non esplicitazione di perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della 457/78.

Quindi il piano è stato riadattato, è stato ripubblicato, sono pervenute ulteriormente delle osservazioni fatte sempre dallo stesso cittadino, che si possono sintetizzare in due punti fondamentali.

Il primo, che non è possibile approvare piani di recupero per singoli edifici, ritenendo di dover interessare l'intero isolato e facendo espresso riferimento ad una norma di carattere generale che dice che per i piani particolareggiati in generale va interessato l'isolato, la maglia.

La risposta a questa osservazione è che facendo il nostro piano regolatore espresso riferimento alla 457, prevede espressamente che questo tipo di piani attuativi possano essere approvato anche su singoli edifici.

Il Presidente. Cosa dice il nostro piano regolatore generale?

Il Dirigente. Quello che è previsto dalla 457 è anche previsto dal piano Regolatore Generale. "Il punto 2.3 recita " il piano urbanistico esecutivo nella zona B può essere presentato dalla totalità dei proprietari interessati, deve interessare una intera maglia, definita da strade esistenti di PRG ed è prescritta nei casi di intervento di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica e va formato in conformità con gli articoli 18 e 28 della legge regionale 56/80.

Il senso di interessare probabilmente l'intero isolato è legato ad una ristrutturazione di tipo urbanistico, nel senso che se questo isolato, questa maglia deve essere interessata da arretramenti, fasce di verde, standard e quanto altro, ha senso che ci sia la totalità dei fabbricati presenti nella maglia.

Però noi siamo di fronte ad una ristrutturazione edilizia, dove non vi sono obblighi di arretramenti, di cessioni di aree e di quanto altro.

Il Componente Defazio. Nel progetto c'è la variazione della facciata, quindi non c'è solo un intervento di ristrutturazione, ma c'è proprio un intervento edilizio.

Il Dirigente. E' un intervento di ristrutturazione edilizia, che prevede la possibilità di variare, non c'è la necessità di arretramenti, di cessione di aree.

Il Componente Defazio. Ribadisco i motivi del voto contrario già espresso in consiglio comunale. Il palazzo di cui si discute non è antico, ma sicuramente di un certo valore storico. E deve essere salvaguardato. Se noi dovessimo consentire un intervento del genere andremmo a consentire il presupposto per altri interventi simili, con isolati da definire "arZecchini".

Il Dirigente. A questo proposito vorrei leggervi cosa dice la norma sulla B 2 " in queste aree è consentita la demolizione e la ricostruzione..., cioè è consentito espressamente di demolire tutto l'isolato, di rifarlo nei limiti... e questo cozza con quanto hai detto con la salvaguardia dell'immobile.

Il Presidente.

Se lo fai su tutta la maglia, gli dai una uniformità, se lo fai con interventi separati, è diverso.

Se questo intervento è, ci fai capire, squisitamente di natura edilizia, non di natura urbanistica, allora, la domanda che viene, "noi in Consiglio comunale, cosa centriamo?"

Se ritieni che è un intervento di natura edilizia, alla istanza del soggetto, dopo aver verificato la rispondenza alle norme, e lo fai tu.

Cioè il Consiglio comunale deve intervenire solo per quanto attiene alla pianificazione urbanistica, non la edilizia.

Il Dirigente In questo caso noi parliamo di un piano di recupero, che è cosa diversa dal piano urbanistico esecutivo, che invece prevede la possibilità di demolire tutto. Qui stiamo facendo un piano di recupero che utilizza la tecnica della ristrutturazione edilizia, cioè che può arrivare alla demolizione, può arrivare alla ricostruzione, non può aumentare i volumi, non può fare tutta una serie di altre operazioni, che invece la demolizione a raso di tutto quanto l'isolato necessiterebbe di tutto l'isolato e di almeno il 50% di tutti i proprietari.

Se volete tutelare l'immobile, dovete cambiare la norma tecnica, dovete dire che la tutela maggiore è la non demolizione, il restauro conservativo.

Ma se tu mi consenti di poterlo demolire tutto, l'isolato addirittura, di quale tutela stiamo parlando?

Se il consiglio comunale li vuole tutelare, faccia una norma con la quale dice che in zona B non è possibile né la demolizione e neanche la ristrutturazione edilizia, previa demolizione. E' possibile soltanto quello che è previsto nella zona A, cioè il restauro conservativo. Basta.

Il Presidente. Questo riguarda una fase successiva. Non possiamo discutere di una fase successiva. Naturalmente quando lo vai a discutere nella fase successiva, lo metti per iscritto, come volontà del Consiglio comunale, tutte le istanze successive avranno delle indicazioni.

Noi invece stiamo parlando di un qualche cosa che è precedente alla ipotetica volontà che potrebbe esprimere il Consiglio comunale e che mi auguro che lo faccia, mettendo mano al PUG.

Il problema è che esiste un consiglio comunale che ha elaborato il PRG vigente, nel quale dice "deve essere".

Da questa interpretazione che l'ufficio mi sta dando in questo momento, è che quel "deve" non esiste proprio.

Il Dirigente. Non è così. Quell'obbligo, torno a ripetere, è espressamente riportato dalla norma della B2, che dice, ve la leggo: "nella zona edificata a nord della ferrovia, caratterizzata da una alta densità insediativa, ma che non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, (lo dice il Consiglio comunale, non l'ho detto io), sono consentite, previa formazione di un piano urbanistico esecutivo, interventi di demolizione e ricostruzione (apro parentesi), che non si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri.

Allora se un gruppo di proprietari si mettono d'accordo e vogliono presentare un piano urbanistico esecutivo, che prevede la demolizione completa di tutto l'isolato, è chiaro che a questo piano sono assoggettati tutti gli edifici esistenti in quell'area o in quella maglia.

Componente Defazio. Prima di continuare, quindi consentiremo, in maniera impropria, facendo interventi per step, su un isolato, abbiamo consentito il rifacimento di un immobile dai passando una norma.

Il Dirigente- No. La norma ti dice che se tu vuoi fare una ristrutturazione di tipo urbanistico e quindi è quello della norma , sei obbligato a fare il piano urbanistico esecutivo.

Nel momento in cui io non voglio fare questo, ma voglio fare una ristrutturazione prevista dalla legge , che mi dà la possibilità di aumentare la superficie. Anzi con la nuova legge regionale, anche il carico urbanistico, che era sollevato nell' osservazione, ma che era risibile, otto abitanti diciamo, ormai non esiste neppure quello.

Di fatto si consente che tutte le suppenne possano essere trasformato ad attività residenziale, derogando, tra virgolette, allo standard urbanistico, con un vantaggio, in questo caso, che per esempio, il vincolo a parcheggio, quindi gli spazi destinati a parcheggio, con questa operazione ce l'avresti.

Con una operazione di semplice restauro conservativo o con ristrutturazione leggera non potresti avere.

Ciò potresti avere comunque un edificio che venga abitato senza il necessario standard a parcheggio. D'altronde l'osservante, che è convinto di questa cosa , ha tutta la possibilità di tutelare.

Se voi la pensate diversamente e vi orientate verso questa impostazione , bocciatela.

Il Presidente. Se può andare come permesso di costruzione, perché interessare il Consiglio comunale?

Va come permesso di costruzione. Io ho molte perplessità.

Il componente Defazio ribadisce le riserve già espresse in Consiglio comunale e non ritiene di poter dare parere favorevole, anche per questione di coerenza rispetto al precedente atto.

Esprime la necessità di rivedere per il futuro la disciplina che salvaguardi gli immobili.

Il Presidente. Con la legge 457 il legislatore ha dato la possibilità di costruire secondo i piani di recupero. Ti dice anche che lo devi fare in tre anni, proprio per evitare le arlecchinate.

L'ufficio si è determinato in quella direzione. Oggi leggo che l'ufficio nella relazione dice, come elemento di dubbio, che quell'intervento può essere fatto come permesso di costruzione. Poi , per quanto riguarda il piano regolatore il calcolo dei volumi viene fatto in una certa maniera .L'ufficio dice che può essere fatto in un modo o nell'altro, come fatto di scelta.

Io non ho elementi normativi su cui appoggiare questa interpretazione.

E' tutto da rivedere,

Il Componente Calabrese dichiara di esprimere parere favorevole.

Il Componente Defazio in conclusione dichiara il voto contrario anche in coerenza con il parere già espresso sul punto in Consiglio comunale e ritiene che la commissione dovrebbe dare un indirizzo per salvaguardare l'estetica degli immobili.

Condivide l'eccezione del Presidente rispetto alla normativa che prevede doverosamente l'intervento sulla intera maglia.

Il Presidente. Dichiara il suo voto contrario per tutte le motivazioni innanzi espresse e prendendo lo spunto dal parere dell'ufficio che non dà sufficiente chiarezza per la espressione del Consiglio comunale, rivolge l'invito all'assessore competente di ritirare l'argomento per approfondimenti.

Conclude, dicendo che il problema sollevato dal consigliere Defazio in ordine alla salvaguardia vada affrontato in maniera articolata ed esaustiva.

Il Segretario verbalizzante

F. K_o

Dott. Carlo Carbone

Il Presidente

F. K_o

Dr. Antonio Carpagnano