



COMUNE DI MODUGNO

(Provincia di Bari)

COMUNE DI MODUGNO	
2° - 3° SETTORE U.T.C.	
Prot. N.	0055905
- 6 NOV 2003	
Cat.....	Clas.....
Prot. n.	Fasc.. Sottofasc.

I Settore

Ufficio Legale

Prot. n.

Modugno, 4 novembre '03

Al Dirigente II Settore

Arch. Francesco Gianferrini

Al responsabile del proc.to

Geom. Francesco Loiacono

SEDE

OGGETTO: Parere concessione edilizia n. 111/2002 – Ditta Di Lillo Nicola Amministratore CO.E.MO.

In merito alla Vs. richiesta di parere legale, così come supportata da relazione riepilogativa, inerente il procedimento di cui all'oggetto, pervenuta in data 30/10/2003 n. 51311, lo scrivente Ufficio evidenzia quanto segue.

L'art. 5 u.c. delle N.T.A., che prevede testualmente : “ qualsiasi variazione prevista dalle norme precedenti può essere concessa solo nel rispetto dei limiti della volumetria massima consentita”, si può configurare quale “ norma di chiusura” della disposizione in esame e non di largo respiro.

La stessa, infatti, deve essere interpretata, alla stregua del suo tenore letterale, quale ulteriore elemento ostativo rispetto alle prescrizioni contenute nei commi precedenti (il termine “ norme precedenti” è usato in senso improprio dagli estensori del testo).

A dire il vero, però, tale previsione finale rappresenta una mera applicazione di quello che è un principio di carattere generale, cioè il rispetto della volumetria massima consentita, di guisa che, tale disposizione appare, all'occhio di chi legge, decisamente superflua.

Veniamo al caso in oggetto.

La parte istante ha presentato un progetto di realizzazione di manufatto da cui è emerso il mancato rispetto di alcune prescrizioni contenute nell'articolo sopra citato.

Orbene, mantenendoci sotto un profilo squisitamente giuridico, alla luce anche della relazione riepilogativa pervenuta da Codesto Ufficio, si evincerebbe che:

- gli elaborati progettuali presenterebbero una “ traslazione” della struttura, dettata dall'impossibilità di costruire l'immobile de quo in aderenza per l'intera facciata del fabbricato esistente sul lotto A/1 confinante, in considerazione della presenza di finestre a servizio di vani abitabili.
- Detta “ traslazione” avrebbe comportato l'automatico ed inevitabile mutamento delle sagome di massimo ingombro, rendendole, così, non adeguate rispetto a quanto stabilito dall'art. 5 N.T.A.
- Benché siano intervenuti dei correttivi, pertanto il problema si pone, ora, in minima parte, resta sempre da qualificare e stabilire l'effettiva portata ed applicazione della citata disposizione.

E' bene evidenziare, a questo punto, come vi siano forti dubbi circa l'effettiva applicabilità della norma in oggetto al caso di specie.

Infatti, ci troviamo dinanzi ad un progetto che, per cause oggettive, non può rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 5, data, appunto, la presenza di uno status quo ante (cioè le finestre a servizio di vani abitabili site sul fabbricato confinante) che, di fatto, impedisce una diversa realizzazione dell'immobile in ossequio ai criteri stabiliti.

Vi è di più.

Dalla lettura della normativa in esame si evince una eccessiva restrizione a quel principio generale della libertà progettuale che, al contrario, dovrebbe essere sempre garantito, ovviamente nel rispetto di quella che è la normativa nazionale e regionale in materia.

Ci si chiede, allora, fino a che punto possa essere considerata legittima, o non debba essere riformulata, quella previsione, di cui all'art. 5 N.T.A. , che va a sacrificare o comprimere in maniera eccessiva la libera progettualità laddove questa risulta essere rispettosa di norme generali.

Del resto, anche nella relazione riepilogativa, pervenuta dal Responsabile del proc.to, si evince chiaramente come, dal punto di vista tecnico, sia oggettivamente impossibile per la ditta istante, rispettare le sagome di massimo ingombro, così come determinate nel piano particolareggiato.

Inoltre, sempre dagli elaborati progettuali, si evince che, comunque, le condizioni indispensabili ed essenziali, così come previste dalla normativa nazionale e regionale in

materia (vedi L. 1150/42 e Legge Reg. 56/80) sono state rispettate, per esempio, garantendo i “percorsi di attraversamento”.

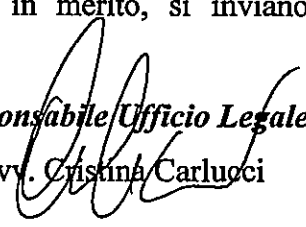
Ne deriva, quindi, che il rapporto tra percorsi di attraversamento e superfici perimetrali sia comunque garantito e tale deve essere la finalità della norma, cioè il rispetto dei principi fondamentali in materia.

Pertanto, laddove vi sia il rispetto delle normative nazionali e regionali, tenuto conto dell'impossibilità oggettiva, seppure in misura minima, di rispettare quanto previsto dal citato art. 5 N.T.A., per le motivazioni innanzi esposte, si propende per l'inoperatività oggettiva della norma de qua al caso in esame, salva ed impregiudicata ogni altra considerazione tecnica sul progetto e gli altri adempimenti connessi con l'attività edilizia in generale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Prot. 0055171

Modugno, li 13 Nu 2003

Rinnata al 25/11/03
ore 16,30

Spett. Sindaco
(Dott. Giuseppe Rana)

Responsabile Servizio Sportello Unico
Edilizia II Settore
(geom. Francesco Loiacono)

Responsabile Ufficio Legale
(Avv. Cristina Carlucci)

P.A. Nuzzo Giandomenico

Assessore Edilizia Privata ed Urbanistica
(Dott. Ing. Domenico Gatti)

SEDE

Oggetto: Pratica edilizia n. 111-2002 Ditta Di Lillo Nicola ed altri – Convocazione conferenza di servizi interna a norma del combinato disposto dell'art. 14 legge 07/08/1990, n. 241 e Determinazione Dirigenziale n. 17/RD/IISETT – n. Reg. Gen. 681 del 22.05.2003.

Con istanza in atti prot. n. 23928/4669/Ut del 03.06.2002 e successive documentazioni integrative è stata avanzata la richiesta di edificare sul lotto A2 della zona "G" – piano particolareggiato direzionale – zona B/5 del vigente P.R.G.C. collocata alla confluenza tra via Paradiso, via San Francesco d'Assisi e via Carafa.

Conformemente alle direttive organizzative dell'attività dello scrivente Settore emanate con la determinazione del 22.05.2003 n. 017/RD/IISETT. – n. Reg. Gen. 681, con la presente è indetta la conferenza di servizi interna per la valutazione e l'approvazione del progetto in oggetto.

A detta conferenza si invitano formalmente i soggetti in indirizzo per l'espressione delle determinazioni di competenza, secondo quanto precisato nell'atto anzidetto, al fine della approvazione del progetto.

I lavori della conferenza di servizi si svolgeranno il giorno 18 del mese di novembre c.a. alle ore 16,30 presso la sede del II Settore Comunale alla via Rossini, 49, 2° Piano, Modugno.

Per consentire, per tempo, le attività istruttorie finalizzate al rilascio dei prescritti pareri in sede della citata conferenza dei servizi, si rimette invito alla consultazione preventiva degli atti in proprio possesso e del progetto ed atti depositati presso il II Settore Comunale consultando il Responsabile del Procedimento, geom. Francesco Loiacono.

In carenza di ciò si procederà a norma di legge.

Il dipendente Nuzzo Giandomenico è designato a svolgere le funzioni di segretario.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE II SETTORE
(dott. arch. Francesco Gianferrini)



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Prot. 0056380

Modugno, li 20 NOV 2003

Spett. Sindaco
(Dott. Giuseppe Rana)

Responsabile Servizio Sportello Unico
Edilizia II Settore
(geom. Francesco Loiacono)

Responsabile Ufficio Legale
(Avv. Cristina Carlucci)

P.A. Nuzzo Giandomenico

Assessore Edilizia Privata ed Urbanistica
(Dott. Ing. Domenico Gatti)

SEDE

Oggetto: Pratica edilizia n. 111-2002 Ditta Di Lillo Nicola ed altri – riconvocazione conferenza di servizi interna a norma del combinato disposto dell'art. 14 legge 07/08/1990, n. 241 e Determinazione Dirigenziale n. 17/RD/IISETT – n. Reg. Gen. 681 del 22.05.2003.

Con riferimento alla pratica in oggetto, facendo seguito alla precedente convocazione effettuata con nota prot. n. 55171 del 13.11.2003, seduta infruttuosamente conclusa per improcrastinabili sopraggiunti impegni, con la presente è nuovamente indetta la conferenza dei servizi interna per la valutazione e l'approvazione del progetto di cui all'istanza in atti prot. n. 23928/4669/UT del 03.06.2002 e successive documentazioni integrative per l'edificazione sul lotto A2 della zona "G" – piano particolareggiato direzionale – zona B/5 del vigente P.R.G.C. collocata alla confluenza tra via Paradiso, via San Francesco d'Assisi e via Carafa.

A detta conferenza si invitano formalmente i soggetti in indirizzo per l'espressione delle determinazioni di competenza, secondo quanto precisato nell'atto anzidetto, al fine della approvazione del progetto.

I lavori della conferenza di servizi si svolgeranno il **giorno 25 del mese di novembre c.a. alle ore 16,30** presso la sede del II Settore Comunale alla via Rossini, 49, 2° Piano, Modugno.

Per consentire, per tempo, le attività istruttorie finalizzate al rilascio dei prescritti pareri in sede della citata conferenza dei servizi, si rimette invito alla consultazione preventiva degli atti in proprio possesso e del progetto ed atti depositati presso il II Settore Comunale consultando il Responsabile del Procedimento, geom. Francesco Loiacono.

In carenza di ciò si procederà a norma di legge.

Il dipendente Nuzzo Giandomenico è designato a svolgere le funzioni di segretario.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE II SETTORE
(dott. arch. Francesco Gianferrini)



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Prot. n. 0051311

Modugno, lì 23/10/2003

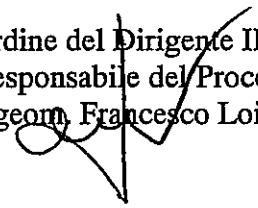
AL RESPONSABILE UFFICIO LEGALE
AVV. CRISTINA CARLUCCI
S E D E

Oggetto: pratica di concessione edilizia n. 111/2002 - per la costruzione di edificio per attività commerciali, uffici e residenza alla Via Paradiso - Francesco D'Assisi - Ditta DI LILLO NICOLA Amministratore CO.E.MO. s.r.l. - in atti prot. n.23928/4669UT del 03/06/02 - acquisizione parere ufficio legale.

Con riferimento alla pratica edilizia in oggetto, ai fini istruttori dello scrivente ufficio, si chiede di far pervenire, con cortese urgenza, circostanziato parere legale con le proprie valutazioni in ordine alle questioni giuridico amministrative sollevate dagli istanti, necessario per la predisposizione degli atti conclusivi del procedimento.

Si allega alla presente relazione riepilogativa del responsabile del procedimento condivisa dal Dirigente di Settore e si rimane in attesa di riscontro a quanto richiesto.

D'ordine del Dirigente II Settore
Il Responsabile del Procedimento
(geom. Francesco Loiacono)





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Prot. n. 479/UT

Modugno, lì 21/10/2003

AL DIRIGENTE II SETTORE
S E D E

Oggetto: pratica di concessione edilizia n. 111/2002 - per la costruzione di edificio per attività commerciali, uffici e residenza alla Via Paradiso - Francesco D'Assisi - Ditta DI LILLO NICOLA Amministratore CO.E.MO. s.r.l. - in atti prot. n.23928/4669UT del 03/06/02 - acquisizione parere ufficio legale.

Con riferimento alla pratica edilizia in oggetto, ai fini della definizione del procedimento, Il sottoscritto fornisce un compendio degli atti e provvedimenti attinenti, ad oggi concretizzati, nonché le debite conclusioni.

In data 08/07/2002 con relazione istruttoria prot. n. 5759/UT lo scrivente trasmesse la pratica alla C.E.C. per l'acquisizione del parere di competenza. Dall'istruttoria il sottoscritto rilevò alcune perplessità sulla rispondenza del progetto alle norme di attuazione del piano particolareggiato di direzionalità commerciale ed amministrativa, per i motivi che testualmente si riportano in seguito:

- *i parcheggi di uso pubblico (D.M. 1444/68) sono allocati in parte ai piani interrati (primo e secondo) e in parte a piano primo, dovrà pertanto garantirsi la fruibilità pubblica delle aree;*
- *le sagome ai vari livelli proposte sono variate rispetto a quelle di massimo ingombro individuate dal P.P.; le variazioni apportate non sono conformi alle modalità prescritte dall'art. 5.4 delle normative di attuazione del richiamato piano, con le seguenti ulteriori precisazioni:*
 - o *tutte le sagome ai vari livelli sono interamente diverse per sagoma e collocazione da quelle previste dal P.P.;*
 - o *la sagoma del piano terra riportata nell'elaborato AR03 è maggiore di quella consentita dal precitato strumento urbanistico, in quanto quella in progetto pari a mq. 1.262 supera quella assentibile - 65% del primo piano - pari a mq. 906;*
 - o *la sagoma del quarto livello è notevolmente superiore a quella prevista dal vigente P.P., conseguentemente anche quella del terzo livello è difforme dallo stesso;*
 - o *è prevista la formazione di un ulteriore livello rispetto ai piani previsti negli schemi tipologici del P.P., denominato piano mansarda - volumi tecnici, di cui si tiene conto ai fini volumetrici escludendovi le parti destinate agli impianti tecnologici;*
- *con il progetto è proposta la recinzione del lotto di intervento su strada al di fuori del perimetro dell'edificio, in contrasto con l'art. 5.3 delle N.T.A. del P.P., non rilevandosi dall'intervento l'esistenza delle condizioni previste dalla citata norma.*

Successivamente gli istanti produssero elaborati di progetto integrativi e sostitutivi, in atti prot. n. 35444/6621/UT del 01.08.2002, differenti dai precedenti per quanto segue:

- eliminazione della recinzione alla strada;
- riduzione del piano sesto;
- eliminazione del piano mansarda al settimo piano e previsione di formazione di volumi tecnici sullo stesso livello.



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

In riscontro alle nuove tavole progettuali, il sottoscritto predispose istruttoria supplementare in atti prot. n. 7163/UT dell'11.09.2003, evidenziando la permanenza di alcune discordanze tra il progetto e le norme di attuazione del piano particolareggiato di direzionalità commerciale ed amministrativa, per i motivi che testualmente si riportano in seguito:

- i parcheggi di uso pubblico (D.M. 1444/68) sono allocati in parte ai piani interrati (primo e secondo) e in parte a piano primo, dovrà pertanto garantirsi la fruibilità pubblica delle aree;
- le sagome ai vari livelli proposte sono variate rispetto a quelle di massimo ingombro individuate dal P.P.;
- le variazioni apportate non sono conformi alle modalità prescritte dall'art. 5.4 delle normative di attuazione del richiamato piano, con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - o tutte le sagome ai vari livelli sono interamente diverse per sagoma e collocazione da quelle previste dal P.P.;
 - o la sagoma del piano terra riportata nell'elaborato AR03 è maggiore di quella consentita dal precitato strumento urbanistico, in quanto quella in progetto pari a mq. 1.262 supera quella assentibile - 65% del primo piano - pari a mq. 906;
 - o la sagoma del quarto livello è notevolmente superiore a quella prevista dal vigente P.P., conseguentemente anche quella del terzo livello è difforme dallo stesso.

Inoltre il sottoscritto rileva che in progetto non è specificata la tipologia degli impianti tecnologici da alloggiare nei volumi tecnici sul lastrico solare.

La pratica venne esaminata dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 12.11.2002 che si pronunciò con il parere di seguito riportato:

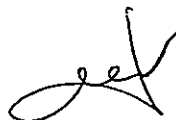
Letta l'istruttoria del responsabile del procedimento, il relatore geom. Nicola Colucci rappresenta le proprie considerazioni: preliminarmente esprime personale apprezzamento per l'intervento così come proposto; nello specifico però ritiene di confermare in toto tutti i rilievi evidenziati dal responsabile del procedimento così come riportati nella relazione dello stesso. La commissione Edilizia Comunale pur apprezzando la valenza architettonica dell'intervento proposto e sentita la relazione del componente incaricato, geom. Nicola Colucci, anche in considerazione della differente interpretazione che la commissione edilizia comunale dà dell'ultimo comma dell'art. 5.4 delle N.T.A. della variante del P.P. zona "G": le variazioni consentite sono solo quelle indicate nei precedenti tre commi dello stesso articolo e non "variazioni generalizzate delle superfici di massimo ingombro" come sostenuto dai progettisti nella relazione allegata al progetto proposto, esprime all'unanimità parere negativo.

Conseguentemente alle valutazioni su riportate in data 29.01.2003 prot. n. 5172, l'istante chiese la chiusura del procedimento della pratica edilizia di che trattasi, depositando contestualmente parere *pro-veritate* dell'Avv. Luigi Volpe sulle problematiche interpretative dell'articolato delle N.T.A. del P.P. zona "G", in particolare sull'art. 5, segnalando, tra l'altro, che le sagome di riferimento riportate negli elaborati grafici dello stesso piano particolareggiato, in scala metrica 1:500, non consentirebbero, data la mancanza di quote metriche, di giungere alla corretta ripartizione e utilizzo delle volumetrie ammissibili in applicazione degli indici di piano, collidendo così nei fatti con l'interpretazione restrittiva e prescrittiva attribuita alla norma dalla commissione edilizia comunale nel parere reso.

Al parere su richiamato fece seguito l'inoltro di ulteriori elaborati progettuali, in atti prot. n. 13762 del 18.03.2003, aggiornati e rivisti per le seguenti parti:

- a) ridimensionamento del piano terra relativamente al rapporto tra il piano terra e il primo livello nei termini massimi del 65%;
- b) trasferimento della volumetria in riduzione al piano terra al primo piano e conseguente eliminazione della superficie aperta destinata a parcheggio sullo stesso livello.

Nel parere *pro-veritate*, è posta in evidenza una incongrua impostazione della norma di P.P. rispetto ai criteri e contenuti dati per detta strumentazione urbanistica con la normativa nazionale (L.1150/42) e regionale (L.56/80) per quanto riguarda la predisposizione delle sagome di massimo





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

ingombro riportate negli schemi tipologici.

Inoltre è effettivamente inficiata ogni possibilità di attacco in aderenza per l'intera facciata del fabbricato esistente sul lotto A/1 confinante, data la presenza di finestre a servizio di vani abitabili.

In linea tecnica, questa situazione oggettiva comporta di fatto l'impossibilità di rispettare, sia pure in parte, le sagome di massimo ingombro determinate negli elaborati del piano particolareggiato.

Alla luce delle manifestate considerazioni, nel ritenere che le motivazioni addotte dalla parte istante abbiano elevati contenuti giuridico-amministrativi, come peraltro già evidenziato in sede di colloqui avuti con la S.V. e l'Avv. Carlucci Cristina, si ritiene necessario acquisire parere dell'Ufficio Legale in ordine alla validità dell'impostazione normativa del progetto, salva e impregiudicata ogni altra considerazione tecnica sul progetto e gli adempimenti di rito legati all'attività edilizia in genere, ivi compresa l'indizione di conferenza dei servizi interna istituita con determinazione del 22.05.2003 n. 017/RD/ISETT. - n. Reg. Gen. 681.

Tanto per quanto di competenza in attesa di disposizioni.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(geom. Francesco Loiacono)

*Condividendo il contenuto
della presente proposta
motivata, si richiede
parere all'Ufficio Legale
Cammela -*

23.10.03

COMUNE DI MODUGNO
VARIANTE NORMATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA "G"
(testo coordinato)

Art. 1

Il Piano particolareggiato soggetto alle presenti norme comprende le aree inserite nella planimetria catastale (tav. 1) e ivi perimetrate, già indicate in programma di fabbricazione come sedi viarie e direzionalità commerciale ed amministrativa (zona "G") e zona di completamento B.5 nel Piano regolatore generale.

Art. 2

Il piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

R1 Relazione Generale	
R2 Norme urbanistico-edilizie di attuazione	
R3 Relazione finanziaria	
TAV.1 Planimetrie generali	1:4000, 1:2000
TAV.2 Perimetrazione catastale del comparto	1:500
TAV.3 Viabilità e parcheggi	1:500
TAV.4 Planimetria lotti edificabili	1:500
TAV.5 Planimetria a livello 0	1:500
TAV.6 Planimetria generale	1:500
TAV.7 Schemi tipologici	1:500
TAV.8 Profili	1:500
TAV.9 Schemi impianti tecnologici Acqua e fogna	1:500
TAV.10 Schemi impianti tecnologici ENEL, SLP, gas	1:500
TAV.11 Elenco ditte catastali	

e dei seguenti, a modifica ed integrazione dei precedenti, costituenti la variante:

R Relazione-Norme Tecniche di Attuazione - Tabelle di ripartizione

TAV. 1	Planimetrie - Stralcio P.R.G. - Stato dei luoghi - Stralcio Catastale Fotopiano scale 1 : 10.000 - 1 : 5.000 - 1 : 2.000 - 1 : 1.000
TAV. 2	Planimetria del P.P. - Planimetria Variante 1 : 1.000
TAV. 3.1	Planimetria Variante Stralcio Comparto A 1 : 500
TAV. 3.2	Planimetria Variante Stralcio Comparto C 1 : 500
TAV. 3.3	Planimetria Variante Stralcio Comparto E 1 : 500

Art.3

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso, come risulta dalle tavole di piano, e cioè

- a) aree per sedi viarie;
- b) aree di servizio alla residenza;
- c) aree per la direzionalità amministrativa;
- d) aree per la direzionalità commerciale ed amministrativa privata e per la residenza.

a) Aree per sedi viarie:

Sono le aree destinate al traffico veicolare.

Esse comprendono le carreggiate stradali, gli spartitraffico, i marciapiedi e tutti gli spazi per elementi marginali (cunette, scarpate, ecc.)

b) Aree di servizio per la residenza:

Sono le aree destinate alle attrezzature di quartiere di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Esse sono in particolare destinate alla realizzazione di:

- spazi per parcheggi di zona;
- spazi per parchi e giochi e per attrezzature scolastiche e collettive,
- e sono dimensionate nella misura di 21 mq per abitante insediato.

Gli interventi in queste aree sono riservati ai soggetti che svolgono attività pubbliche e/o di servizio, così come previsto dal D.M. 1444/68.



Gli indici per tali aree sono quelli che derivano da leggi, regolamenti e norme in vigore.

c) Aree per la direzionalità amministrativa:

Sono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature nel campo della direzionalità amministrativa e comprendono:

- attrezzature per la istruzione superiore;
- attrezzature per il settore dell'amministrazione della giustizia (Pretura, Caserma C.C., ecc.);
- attrezzature per il settore dell'amministrazione della sanità (U.S.L.), dell'assistenza e sicurezza sociale, ecc.;
- attrezzature per il settore della pubblica amministrazione, ecc.;
- attrezzature per il settore delle attività culturali (biblioteche, museo, ecc.);
- attrezzature per il settore dei servizi municipali.

Gli indici edilizi relativi a tali aree derivano dalle prescrizioni di p.p., salvo diverse indicazioni rivenienti da leggi, norme e regolamenti, sia nazionali che regionali.

In particolare devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (zone produttive), destinate alle attività commerciali e direzionali.

d) Aree per la direzionalità commerciale ed amministrativa e per la residenza:

Sono le aree destinate alla realizzazione di edifici nel campo della direzionalità commerciale ed amministrativa e della residenza privata secondo le prescrizioni contenute nelle tavole di piano.

Esse comprendono:

- attrezzature commerciali al minuto, all'ingrosso, comprese le unità per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, ecc.);
- attrezzature ricettive e di ristorazione (alberghi, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.);
- attrezzature per lo svago ed il tempo libero cinema, teatro, sale da gioco, ecc.);
- attrezzature per le comunicazioni, il credito, le assicurazioni, ecc.;
- attrezzature per l'assistenza sanitaria e sociale, ecc.;

- attrezzature per lo svolgimento di attività professionali ed autonome e quant'altro compatibile con la destinazione direzionale e commerciale privata;
- residenza nella misura massima riportata dalle tavole di piano.

Gli indici e le norme edilizie relative a tali aree derivano dalle prescrizioni di p.p. e dalle norme edilizie di p.d.f.

Per il calcolo del volume delle residenze, nel caso di ricorso alla legge 457/78, l'altezza di piano deve intendersi pari a l. 3,30.

In particolare poi per le attività di direzionalità commerciali e amministrative, a ogni 100 mq. i superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla legge 122/89. Tali spazi possono essere ricavati anche a quote diverse dal piano terra e quelli a verde devono essere comunque a cielo aperto.

Nel caso di edilizia esistente, sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 della legge 57/78. La eventuale sostituzione edilizia può avvenire nel rispetto delle norme e dei parametri riportati nelle tavole di piano con la concessione delle relative aree per gli standards nella misura di 21 mq per abitante insediato.

Art.4 Modalità di intervento.

Il piano particolareggiato viene attuato mediante comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'art.15 della legge regionale 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Il comparto è suddiviso in sub-comparti di due tipi A e B.

In particolare il sub-comparto di tipo A prevede:

- lotti per edilizia residenziale, terziaria e residenziale riservati all'intervento privato
- aree per la realizzazione di attrezzature collettive pubbliche di quartiere;
- aree per sedi stradali.

In ciascun sub-comparto le aree per le attrezzature collettive di quartiere ai sensi del D.M. 1444/68 sono cedute:

- a titolo gratuito in relazione alla residenza insediabile nella misura di 21 mq/abitante, secondo le indicazioni riportate nelle tavole di piano;

- a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 10/78 e legge reg. 6/79 per la parte residua.

Le aree per sedi stradali vengono cedute gratuitamente.

L'edificazione, la cessione delle aree e la monetizzazione a scomputo saranno regolate da apposita convenzione, che dovrà indicare se la edificazione avverrà o meno per unità di intervento, così come indicato nelle tavole di piano. I sub-comparti di tipo A sono quelli individuati nelle tavole di piano con le lettere A, B ed E.

Il sub-comparto di tipo B prevede:

- lotti per l'edilizia direzionale, terziaria residenziale riservati all'intervento privato;
- lotti per edilizia direzionale pubblica;
- aree per sedi stradali.

In ciascun sub-comparto le aree per sedi stradali vengono cedute gratuitamente.

Gli interventi di direzionalità pubblica sono riservati alla Pubblica Amministrazione che procederà all'acquisizione delle aree mediante esproprio e/o secondo le procedure istituzionalmente consentite da leggi e regolamenti vigenti.

Le aree per l'edilizia direzionale pubblica sono soggette ad espropriazione.

E' previsto il corrispettivo a prezzo di espropriazione, a fronte della quota di cessione di aree per attrezzature collettive ai sensi del D.M. 1444, commisurata alla residenza insediabile nella misura di 21mq/abitante, secondo le indicazioni delle tavole di piano.

L'edificazione ed il pagamento del corrispettivo della cessione di aree per le attrezzature collettive saranno regolate da apposita convenzione, che dovrà indicare se l'edificazione avverrà a mezzo unità di intervento, così come indicato dalle tavole di piano.

I sub-comparti di tipo B sono indicati nelle tavole di piano con le lettere C e D.

Art.5 Disposizioni particolari.

5.1 Ciascun sub-comparto, nel caso in cui venga realizzato per lotti e per singole concessioni edilizie deve essere soggetto a progettazione coordinata.

5.2 Nel caso di cui al punto 5.1, il progetto del primo lotto deve contenere, oltre a quanto stabilito alle norme edilizie vigenti (planimetrie, piante, prospetti, ecc.), anche gli schemi, per l'intero sub-comparto, delle reti tecnologiche, delle sistemazioni esterne ed i particolari dell'arredo urbano, per le parti di uso collettivo.

5.3 E' vietata ogni forma di recinzione sui strada al di fuori del perimetro dell'edificio salvo che per particolari motivi di sicurezza, nel caso di edifici destinati a funzioni pubbliche.

5.4 Le planimetrie ed i profili riferiti ai piani in elevazione, al di sopra del piano terra e riportati nelle tavole di piano rappresentano sagome di massimo ingombro per ciascun piano; essi possono essere incrementati nella misura del 10% di ciascuna dimensione in pianta, nei limiti della volumetria complessiva consentita. Per il piano terra, i profili riportati rappresentano uno schema di distribuzione di percorsi di attraversamento e di edificazione; tale schema, in caso di variazione, deve conservare la possibilità...di attraversamento e mantenere il rapporto fra somma delle superfici perimetralmente chiuse e superficie nel primo piano, pari alla superficie di massimo ingombro, nel limite massimo del 65%.

Per il terzo piano la sagoma di massimo ingombro costituita dal perimetro del piano superiore e senza variazione del rapporto fissato tra volume terziario e volume residenziale.

5.5 Ogni edificio deve essere rifinito come su fronte strada su ciascun prospetto.

Art.6 Disposizioni finali

La presente normativa integrativa ed esplicativa delle norme edilizie e del regolamento edilizio.



3. LA VARIANTE

3.1 GENERALITA'

La variante riguarda quindi da un lato il chiarimento della normativa di attuazione precedente e dall'altro lato un aggiornamento della cartografia, per adeguarla allo stato dei luoghi.

Completa la variante la formulazione delle tabelle per la ripartizione degli oneri e dei ricavi, derivanti dalla cessione gratuita delle aree per standards ed onerosa delle aree per la direzionalità pubblica.

3.2 VARIANTE ALLE N.T.A.

La Variante normativa, per conseguire anche gli obiettivi già previsti nella precedente proposta, riguarda:

- a.1-la individuazione dei soggetti che sono titolati a richiedere l'assegnazione delle aree a standards, visto che la norma prevede che "gli interventi in tali aree sono di esclusiva competenza pubblica";
- a.2 la definizione delle modalità di intervento nei subcomparti, nel caso di richieste di concessioni edilizie non contestuali;
- a.3-la concedibilità delle recinzioni in allineamento a quelle già realizzate per le strutture pubbliche (vedi caserma dei Carabinieri);
- a.4 la possibilità di modificare le superficie riportate nelle tavole di piano, ai vari livelli, senza alterare il volume massimo realizzabile;
- a.5 l'inserimento dei riferimenti al prg vigente.

La variante normativa si propone quindi le seguenti modifiche

per l'art. 1

si inserisce dopo la parola "perimetrare," la parola "già" si aggiunge in coda

" e zona di completamento B.5 nel Piano regolatore generale"

per l'art. 3

al comma b) Aree per la residenza " viene eliminata la dizione

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "G"

RELAZIONE

"e alle Norme Edilizie del Programma di fabbricazione"

""il comma seguente:

"b) Aree di servizio per la residenza:

.....

Gli interventi in tali aree sono di esclusiva competenza pubblica."
viene sostituito con

" Gli interventi in queste aree sono riservati ai soggetti che svolgono attività pubbliche e/o di servizio, così come previsto dal D.M. 1444/68."

al comma c) Aree per la direzionalità amministrativa

la frase

"In particolare devono essere rispettate le prescrizioni del Programma di fabbricazione e dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (zone produttive), destinate alle attività commerciali e direzionali"

diventa:

"In particolare devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (zone produttive), destinate alle attività commerciali e direzionali"

il comma seguente

" La eventuale sostituzione edilizia può avvenire nel rispetto delle norme e degli indici fondiari di piano con la cessione delle relative aree per gli standards nella misura di 21 mq. per abitante insediato."

viene sostituito con:

"La eventuale sostituzione edilizia può avvenire nel rispetto delle norme e dei parametri riportati nelle tavole di piano, con la cessione delle relative aree per gli standards nella misura di 21 mq per abitante insediato."

per l'art. 5

""il comma seguente:

5.1 Ciascun sub-comparto deve essere soggetto a progettazione unitaria, anche se l'edificazione può avvenire per unità di intervento con singole concessioni edilizie.

viene sostituito con:

5.1 Ciascun sub-comparto, nel caso in cui venga realizzato per lotti e per singole concessioni edilizie deve essere soggetto a progettazione coordinata."

il comma seguente.



5.2 Il progetto unitario del sub-comparto deve contenere, oltre a quanto stabilito dalle norme edilizie vigenti (planimetriche, piante, prospetti, ecc.), anche il progetto delle reti tecnologiche, delle sistemazioni esterne ed i particolari dell'arredo urbano, per le parti di uso collettivo.

viene sostituito con

5.2 Nel caso di cui al punto 5.1, il progetto del primo lotto deve contenere, oltre a quanto stabilito dalle norme edilizie vigenti (planimetriche, piante, prospetti, ecc.), anche gli schemi, per l'intero sub-comparto, delle reti tecnologiche, delle sistemazioni esterne ed i particolari dell'arredo urbano, per le parti di uso collettivo."

il comma seguente

5.3 E' vietata ogni forma di recinzione su strada al di fuori del perimetro dell'edificio.

viene modificato con l'aggiunta, dopo la parola edificio, della seguente frase

salvo che per particolari motivi di sicurezza, nel caso di edifici destinati a funzioni pubbliche.

il comma seguente

5.5 Le planimetriche ed i profili riportati nelle tavole di piano rappresentano sagome di massimo ingombro.

viene sostituito con

5.4 Le planimetriche ed i profili riferiti ai piani in elevazione, al di sopra del piano terra e riportati nelle tavole di piano rappresentano sagome di massimo ingombro per ciascun piano; essi possono essere incrementati nella misura del 10% di ciascuna dimensione in pianta.

Per il piano terra, i profili riportati rappresentano uno schema di distribuzione di percorsi di attraversamento e di edificazione; tale schema, in caso di variazione, deve conservare la possibilità di attraversamento e mantenere il rapporto tra somma delle superfici perimetralmente chiuse e superficie del primo piano, pari alla superficie di massimo ingombro, nel limite massimo del 65%.

Per il terzo piano la sagoma di massima ingombro è costituita dal perimetro del piano superiore, e senza variazione del rapporto fissato tra volume terziario e volume residenziale.

Qualsiasi variazione prevista dalle norme precedenti può essere concessa solo nel rispetto dei limiti della volumetria complessiva consentita.

COMUNE DI MODUGNO	
2 - 3° SETTORE U.T.C.	
Prot. N	0005172
29 GEN 2003	
Cat.....	Cies.....
Fasc.....	Sottofasc.....

PARERE

**COMUNE MODUGNO PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA G
– ZONA DIREZIONALE-COMMERCIALE – INTERPRETAZIONE
DELL'ART.5.4. N.T.A. – LIMITI DI PRESCRITTIVITA' DELLA
NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA.**

Premessa e quesiti

La Soc.CO.E.MO s.r.l. ha chiesto a questo studio di formulare parere scritto sulle circostanze che di seguito si espongono e sulla interpretazione di alcune norme del piano particolareggiato della zona G – Direzionalità commerciale ed amministrativa del Comune di Modugno.

La suddetta società ha domandato in data 3/6/2002 di ottenere concessione edilizia per la realizzazione di un edificio direzionale-commerciale e residenziale nel comparto A2 del P.R.G. della zona G del Comune di Modugno, in angolo fra la Via Paradiso, la Via S. F. d'Assisi e la Via Caraffa. Si tratta , secondo gli atti posti a disposizione di questo studio, di edificio composto di sei piani e piano mansarda, oltre il piano terra. Il relativo progetto è stato redatto in conformità della N.T.A. di zona, ma è sorto tuttavia qualche dubbio interpretativo a riguardo dei volumi da realizzare al piano terra, con riguardo al significato da attribuirsi all'art.5 comma IV delle N.T.A..

Detta norma prescrive quanto segue:

- "le planimetrie ed i profili riferiti ai piani in elevazione, al di sopra del piano terra e riportati nelle tavole di piano, rappresentano sagome di massimo ingombro per ciascun piano; essi possono essere incrementati nella misura del 10% di ciascuna dimensione in pianta.
- "per il piano terra, i profili riportati rappresentano uno schema di distribuzione di percorsi di attraversamento e di edificazione; tale schema, in caso di variazione, deve conservare la possibilità di

attraversamento e mantenere il rapporto fra somma delle superfici perimetralmente chiuse e superficie del primo piano, pari alla superficie di massimo ingombro, nel limite massimo del 65%";

- "per il terzo piano la sagoma di massimo ingombro è costituita dal perimetro del piano superiore, e senza variazione del rapporto fissato tra volume terziario e volume residenziale";

- "qualsiasi variazione prevista dalle norme precedenti può essere concessa solo nel rispetto dei limiti della volumetria complessiva consentita".

Risulta in effetti che il progetto esorbiti la percentuale 65%, quanto al piano terra, di cui all'art.5 comma IV c.p.v., sicché a quel che pare, è sorto qualche dubbio in ordine alla possibilità di approvazione dello stesso. Tuttavia, la corretta interpretazione di tale norma particolare conduce ad esito interpretativo del tutto diverso, nel senso della conformità del progetto alle N.T.A..

2) - **Esame dei quesiti**

Il corretto esame dei quesiti impone un triplice livello del ragionamento :

4

a)- limiti della specificità prescrittiva degli strumenti particolareggiati, a valere come criterio interpretativo;

b)- caratteristiche del progetto e specificità fondiaria dell'area e del sedime;

c)- interpretazione dell'art.5 delle N.T.A. richiamate.

3) - Segue esame dei quesiti. Sui limiti di prescrittività degli strumenti particolareggiati.

Come è noto, l'art.13 della L.17/8/1942 n.1150, che disciplina il contenuto dei piani particolareggiati, prescrive che in questi ultimi, oltre che essere "indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona", devono essere altresì determinati:

- "le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze";

- "gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico";

- "gli edifici destinati a demolizione o ricostruzioni ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia";

- "le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano";

- "gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare";



-“la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future”.

Come è evidente, oggetto delle prescrizioni sono masse, altezze, spazi, lotti, profondità laterali; il livello di prescrittività non può di certo spingersi fino ad escludere o comprimere irragionevolmente il livello della progettualità identificante il singolo intervento. Se così non fosse, non si tratterebbe più di una pianificazione, per quanto particolareggiata, ma di progetto dettagliato di costruzione. Ciò costituisce un importante vincolo interpretativo nella situazione in esame.

A sua volta l'art.19 della L.R. 31/5/1980 n.56 assegna al piano particolareggiato i seguenti contenuti:

- a)- delimita il perimetro della zona interessata;
- b)- determina la rete stradale, gli spazi pubblici, e le altre attrezzature di servizio;
- c)- individua la disposizione planivolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d)- indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;



- e)- precisa le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- f)- precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
- g)- detta le norme di attuazione.

Anche dalla richiamata normativa regionale resta confermato che oggetto dello strumento particolareggiato, oltre la rete stradale e gli spazi pubblici, sono gli edifici considerati nella loro "disposizione planivolumetrica", e cioè come sagome e cubature rapportate alla contestualità urbanistica; anche la normativa regionale non pregiudica – nè avrebbe potuto pregiudicare - la discrezionalità progettuale: la quale, è appena il caso di aggiungere, non ha in sé significato urbanistico, purchè sia esercitata secondo i parametri tecnici posti dalla normativa, sia primaria che secondaria.

Questo studio condivide in pieno l'opinione professionale espressa, proprio con riferimento allo strumento particolareggiato in questione, dei progettisti dello strumento stesso Prof. Ing. Domenico De Salvia e Dott. Ing. Federico Cardonabile in data 12/3/1986, secondo i quali "la lettura contestuale delle due disposizioni legislative conferma l'obiettivo che il legislatore ha voluto conseguire, e cioè quello di un controllo della forma, lungo alcune direttrici principali quello nazionale, in toto quello regionale,

al fine di dare attuazione al disegno di piano regolatore. Nel concetto di masse ed altezze prima e di planivolumetria dopo è implicita la individuazione dell'elemento ritenuto principale e cioè il volume complessivo, correlato così al carico insediativo, nel rispetto degli indici previsti dal piano regolatore generale. Si dà in fondo molta importanza alla massa complessiva come rapporto di volumi e all'altezza per le implicazioni che tale parametro ha con gli altri elementi del contesto (spazi pubblici, confini, strade, altri edifici, ecc.)"

Da quanto appena esposto si ricava la conseguenza interpretativa che se uno strumento particolareggiato non si limitasse a considerare gli edifici della zona considerata nella loro complessività planivolumetrica, ma scendesse a disposizioni di dettaglio, sarebbe sicuramente illegittimo in quanto ultraprescrittivo; è però noto che tra due interpretazioni, ove mai astrattamente possibili, è d'obbligo privilegiare quella che risulta compatibile con la normativa di riferimento.

E' appena il caso di annotare che neppure l'art.20 lett. f) della L.R. 31/5/1980 n.56 può considerarsi norma che consenta l'invasione prescrittiva della libertà progettuale. Ed infatti tra gli

"elaborati" che accompagnano il progetto di piano particolareggiato sono di certo previsti "studi compositivi e tipologici", ma da una parte questi ultimi rimangono pur sempre "studi" e non sono contenuto in sé normativo dello strumento particolareggiato (tale contenuto è fissato nell'art.19 cit.), dall'altra il significato stesso della parola "studi" riporta semanticamente a indirizzi di tipo progettuale finalizzati al disegno complessivo dello scenario urbano, piuttosto che ad una prescrittività invasiva del livello della progettazione. D'altra parte, come ben si sa in sede tecnica, tali studi sono generalmente rapportati alla scala 1:500, in sé non significativa sul dettaglio progettuale, afferendo piuttosto a significati tipologici generali.

4) - Segue esame dei quesiti. Caratteristiche del progetto e specificità fondiaria dell'area e del sedime.

Occorre in primo luogo non trascurare di sottolineare che il progetto, come questo studio apprende dagli atti tecnici messi a sua disposizione, ha ad oggetto un edificio prevalentemente destinato ad attività terziaria e direzionale, pur comprendendo una quota di cubatura residenziale. Al contrario di quest'ultima, la

cubatura direzionale e terziaria da una parte deve tener conto di richieste funzionali della committenza (con conseguente necessità di elasticità progettuale), dall'altra non è riportabile a tipologie edilizie, tendenzialmente ripetitive, come il caso della cubature residenziali. A parte la considerazione che questa constatazione rafforza gli esiti interpretativi attinti al paragrafo che precede (giacché l'invasività prescrittiva dello strumento particolareggiato sarebbe ancor più illegittima se riferita alle tipologie terziarie e direzionali), anche su questo punto questo studio condivide l'avviso risalente espresso dai progettisti in data 12/3/1986, secondo cui "normalmente solo nel caso della residenza si riesce a indicare schemi distributivi utilizzabili, perché facilmente traibili dalle tipologie più in uso localmente. Nel caso della direzionalità e del terziario non vi era, in fase di redazione di piano, la possibilità e la opportunità di indicare soluzioni distributive sia planimetriche che altimetriche, per mantenere un alto grado di flessibilità, pur conservando il disegno complessivo".

Sembra a questo studio altresì doveroso sottolineare che il progetto presentato dalla Soc. CO.E.MO S s.r.l. va ad insistere su un'area di sedime nella quale, almeno in parte, la possibilità di

sviluppo in altezza della cubatura risulta compromessa dall'esistenza di un fabbricato esistente sul confine, alto sei piani, recante pareti finestate sul confine stesso. Tale particolarità dell'area da una parte determina vincoli di posizionamento di sagoma, dall'altra determina una necessità redistributiva delle cubature in altezza, in modo da evitare di interferire con la situazione finestrata confinante. Anche il particolare appena sottolineato conferma, sotto altro profilo, che una eccessiva prescrittività di dettaglio in sede di strumento particolareggiato, con conseguente invasività della progettazione concreta, può pervenire a pregiudizievoli effetti, tali da pregiudicare la stessa possibilità di realizzazione delle cubature ammesse dallo strumento urbanistico.

5) - Segue esame dei quesiti. Interpretazione dell'art. 5 comma IV delle N.T.A.

Benché la norma in questione non sia redatta in maniera chiara, è possibile pervenire ad una soddisfacente interpretazione di essa, specialmente alla luce di quanto osservato supra 3) e 4). Viene in particolare rilievo l'art. 5, comma IV, cpv. II, la cui prescrizione "per il piano terra i profili riportati rappresentano

uno schema di distribuzione di percorsi di attraversamento e di edificazione" manifesta una evidente natura cedevole, ben chiara nell'uso della stessa parola "schema". Del resto, tale "schema", viene subito dopo precisato, è suscettibile di "variazione", purché sia conservata "la possibilità di attraversamento" e purché risulti mantenuto "il rapporto fra somma delle superfici perimetralmente chiuse e superficie del primo piano, pari alla superficie di massimo ingombro, nel limite massimo del 65%". Ciò però ordinariamente, giacché deve tenersi conto della "norma di chiusura" contenuta all'ultimo capoverso dell'art. 5.4, in forza del quale "qualsiasi variazione prevista dalle norme precedenti può essere concessa solo nel rispetto dei limiti della volumetria complessiva consentita". Ed in effetti il limite della volumetria complessiva consentita è l'unico non soltanto inderogabile, ma altresì l'unico urbanisticamente significativo (a parte, ben si intende, destinazioni e allineamenti). Ma a questo proposito devono farsi delle osservazioni più puntuali, di natura interpretativa sui significati deducibili dall'art. 5 comma IV cpv.-II e cpv. IV:

- in primo luogo deve notarsi che il limite del 65% previsto all'art. 5 comma IV cpv.II costituisce un limite massimo, che ben potrebbe

sistemarsi (invero in una ipotesi esattamente reciproca a quella in esame) anche su un livello molto minore (ad esempio potrebbe sistemarsi al 45% o al 25%, con una ampiezza volutamente enfatizzata in sede di progetto del percorso di attraversamento, del tipo "piazza coperta"). Ciò naturalmente determinerebbe una necessità di ridislocazione verso l'alto delle cubature ammissibili (nel limite della volumetria complessiva consentita). Il rilievo non è di poco conto, giacché dimostra che in sede progettuale, rispettati indici e parametri, altezze e volumetrie complessive, il livello della progettualità può avere un consistente spessore di autonomia;

- in secondo luogo il vero elemento urbanisticamente significativo, in senso tipologico, desumibile dell'art. 5.4 cpv. II consiste nella previsione di "percorsi di attraversamento" al piano terra (evidentemente colti nella loro funzionabilità di socializzazione) in misura ottimale individuati, per implicito, nel 35% in rapporto alla superficie perimetrata. Quest'ultima, è in definitiva, la vera funzionalità urbanistica della norma: e poiché dagli atti tecnici posti a disposizione di questo studio ben si rileva come un congruo rapporto tra percorsi di attraversamento e superfici perimetrata viene comunque garantito, deve concludersi che, nella sostanza, la

finalità della norma viene rispettata. Il resto è soltanto esercizio di facoltà proprietarie e facoltà progettuali, essendo del tutto irrilevante dal punto di vista urbanistico che parti di cubatura si situino al piano terra, al primo o al secondo piano, e così via, purché naturalmente sia rispettato, come è nel caso in esame e come esige l'art.5.4 IV cpv., il limite della volumetria complessiva consentita;

- qualche precisazione interpretativa deve essere fatta anche a proposito dell'art. 5.4. IV cpv. a proposito dell'espressione "qualsiasi variazione prevista dalle norme precedenti". E' avviso di questo studio che il termine "variazione prevista" non debba essere inteso nel senso che si tratti delle possibilità di variazione contenute nelle "norme precedenti" (tant'è che l'art.5.4 III cpv. non ha ad oggetto alcuna variazione), le quali disciplinano ipotesi specifiche, ma piuttosto di variazioni "oltre" quelle considerate nell'art. 5.4. I e II cpv., manifestate da eventuali esigenze progettuali, le quali rimangono assoggettate all'unico limite di non esorbitanza dalla volumetria complessiva consentita.;

- l'avviso espresso da questo studio trova conferma nella stessa opinione espressa dai progettisti in data 12/3/1986, i quali furono molto espliciti nel ritenere che l'effettiva importanza stava nella

"indicazione progettuale del piano particolareggiato che prevede attraversamenti per il collegamento con le parti interne", espressiva della "necessità che si dovesse mantenere una idonea percentuale dell'area coperta a piano terra destinata a porticato", ovviamente il tutto condizionato "al mantenimento dei volumi di piano particolareggiato, con le loro diverse destinazioni d'uso".

CONCLUSIONI

Ad avviso di questo studio, pur nella poco soddisfacente chiarezza dell'art.5.4. delle N.T.A., considerate tutte le ragioni esposte, può ragionevolmente concludersi nel senso che il progetto presentato dalla Soc. CO.E.MO. s.r.l. non risulti in contrasto con le suddette N.T.A.: sia perché, salvo verifica tecnica, sembra comunque assicurare una sufficiente percentuale di percorsi di attraversamento al piano terra, sia perché rispetta comunque la volumetria complessiva consentita, sia perché le N.T.A. in questione devono essere interpretate, giacché in contrario avviso risulterebbero illegittime, come non pregiudizievoli delle scelte progettuali nei limiti del rispetto di destinazioni e parametri urbanistici.