

La variante in esame così come riportata nello schema di delibera di adozione ha per oggetto:

Adozione, ai sensi della L.R. 23/99 e ss.mm. del progetto di - Rettifica dei parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico per la RICOSTRUZIONE di un fabbricato urbano da adibire a civile abitazione e annessi in via alla China in catasto Terreni al foglio 31 particelle da 3734 a 3737 ricadenti in ZONA TVI.b del Regolamento Urbanistico

Su tale richiesta di variante L'amministrazione comunale dichiara di **Riconoscere la sussistenza dei presupposti di legge per apportare le rettifiche richieste.**

Da un approfondito esame della documentazione a corredo della stessa si evince quanto di seguito riportato:

L'area in oggetto, così come risulta dagli atti, è regolata dall'art. 7 del vigente Regolamento Urbanistico - approvato con D.C. n. 26 e 35 rispettivamente del 11 e 25 maggio del 2004 che testualmente recita:

**- Art. 7 TESSUTO DI VECCHIO IMPIANTO - TVI -
Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea 8 del D. M. 1444/68**

Sottozona TVI.b

E' prescritta la conservazione dei piani terra con il mantenimento delle loro tecnologie costruttive e la sopraelevazione al di sopra della volta con un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2. Le modalità di intervento sono regolate dalla scheda tecnica di attuazione allegata.

Alla luce della **NORMATIVA VIGENTE** sono possibili solo interventi interessanti fabbricati esistenti conservando i piani terra esistenti e consentendo la sola sopraelevazione al di sopra delle volte.

Nell'area interessata, così come si rileva dalla cartografia del Regolamento Urbanistico - TAV B.4.3.1 dei Regimi urbanistici, sono presenti solo tre fabbricati - individuabili dalle particelle 1296, 1297 e 1298 Fg 31- che si affacciano su via alla China, con copertura voltata a cui si ritiene debba essere riferita la predetta norma di attuazione.

Premesso che per RICOSTRUZIONE si deve intendere la RIEDIFICAZIONE di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello esistente (da il Manuale di Urbanistica di g.colombo, f.pagano e m. vossetti),

La ricostruzione del fabbricato oggetto di variante non trova giustificazione in quanto alla data di Approvazione del Regolamento Urbanistico l'area non era interessata da altri fabbricati esistenti e di ..." conseguenza privo dei presupposti di legge che viene riconosciuto e riportato nella proposta dell'atto di adozione della variante...omissis" all'odierno Consiglio Comunale". Infatti le aree oggetto di rettifica dei parametri urbanistici risultano essere identificate catastalmente come

particelle all' ENTE URBANO e non come fabbricati esistenti in virtù di una **VARIAZIONE di DEMOLIZIONE** effettuata dall' Ufficio del Catasto e registrata il 23 novembre del 2001.

La presenza di detti fabbricati, non risulta riportata nella cartografia di base (fotogrammetria) per sopravvenuta demolizione (2001) in un periodo antecedente all'Adozione ed Approvazione del Vigente Regolamento urbanistico (2004) e di conseguenza esclusa dalle previsioni di pianificazione in quanto volumi inesistenti

L'eventuale presenza dei volumi che ora si intendono accordare con la variante in questione dovevano essere contestati dal proprietario in sede di Osservazioni all'Adozione del Regolamento Urbanistico.

Viene meno, inoltre, quanto riportato in relazione dal progettista circa

"Ovviamente tutto quanto sopra, brevemente descritto e sintetizzato e non certamente per banalizzare l'impegno profuso dai progettisti per la redazione del RU, ha riguardato anche la proprietà del committente su cui però è stato omesso un piccolo dettaglio che, ad oggi pare sia di impedimento all'attuazione dell'attività edificatoria che lo stesso aveva posto in essere, poi sospesa per le motivazioni sopra già descritte, e che gli consenta finalmente di poter concretizzare il bisogno di avere una abitazione per se e per la sua famiglia".

Dalla Variante al Piano Regolatore Generale con stralcio parziale (Calza Bini) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 6 giugno 1978 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1368 del 30.12.1980 l'area oggetto della proposta in esame dalla tavola della Zonizzazione risulta censita e regolata dall'ART 3 delle Norme tecniche di attuazione come - ZONA B - Centro Moderno abitato esistente di vecchia costruzione

- "SOTTOZONA B1" in cui - è consentito l'eventuale rinnovamento edilizio, con l'applicazione delle norme sotto indicate.

Vi è consentito la Demolizione e la ricostruzione degli edifici sul sedime preesistente lungo gli allineamenti attuali, secondo le seguenti norme che si applicano indistintamente a tutta la Zona, con le sole eccezioni di cui in calce al presente articolo..

omissis

Dalla **Tavola B2 della variante al P.R.G. (Calza Bini)** risulterebbe la presenza dei soli tre fabbricati voltati esistenti, prospicienti via alla China, **a cui sarebbe consentita la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime...***omissis*. Demolizione e ricostruzione non più consentita per l'applicazione della Norma di Salvaguardia del Nuovo Regolamento urbanistico (sempre calza Bini), adottato con **Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 6 giugno 1978**. Ne consegue che il provvedimento Edilizio n. 13425/7033 predisposto dal Comune di Bernalda nell'ottobre del 2001, era in presumibile netto contrasto con la sopraggiunta normativa di cui **all'art. 7 sottozona TVI.b del Vigente Regolamento urbanistico -**

[Handwritten initials]

Sottozona TVI.b (del 2004) che prescrive la conservazione dei piani terra con il mantenimento delle loro tecnologie costruttive e la sopraelevazione al di sopra della volta con un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2. Le modalità di intervento sono regolate dalla scheda tecnica di attuazione allegata.... omissis.

Da tutto quanto illustrato si evince invece che **trattasi di una vera e propria variante al Regolamento Urbanistico**, non già per Rettifica dei parametri urbanistici per la RICOSTRUZIONE di un fabbricato urbano, ma di trasformazione della Sottozona TVI.b in Zona "C" con un sensibile aumento di volumetria rispetto a quanto si ritiene debba essere l'esistente già demolito.

Infatti, dalla documentazione fotografica in atti, che tra l'altro non riporta la data di riferimento dell'immagine, gli immobili preesistenti sono rappresentati da un modesto fabbricato con tetto a doppio spiovente con una volumetria, stimabile fotograficamente, inferiore a quella riportata nei grafici di circa 130 mq.

Dai verbali della **Conferenza di Servizio** traspare che la stessa si sia sempre espressa ritenendo che la variante in discussione fosse riferita solo ed esclusivamente all'attribuzione di una variante per VOLUMI ESISTENTI e non già da immobili demoliti (2001) in epoca antecedente all'ADOZIONE ed APPROVAZIONE del Vigente Regolamento Urbanistico del 2004.

Infine, il punto più importante, ed è per questo che viene trattato alla fine della presente dichiarazione è l'inesistenza della pubblica utilità di questa delibera di adozione poiché riguarda un singolo cittadino e non gli interessi della collettività trattandosi di una vera e propria variante al Regolamento urbanistico ai sensi della L.R. 23/99.

I consiglieri chiedono che la presente dichiarazione sia parte integrante della delibera.

Bernalda, 19/11/2015

I consiglieri
