



# CITTÀ DI MONOPOLI

(Provincia di Bari)

Area organizzativa IV – Urbanistica, edilizia privata e ambiente

Prot. nr. 23486 /10-urb

li, 24/05/2010

Oggetto: adozione piano delle alienazioni e valorizzazione immobili 2010/2012.  
Integrazione a nota n. 12651/18.03.2010.

CITTÀ DI MONOPOLI	
RIPARTIZIONE ATTIVITÀ FINANZIARIE	
Protocollo nr.	
	25 MAG 2010
Assegnatario	SPWofzu
2ª attribuzione	
3ª attribuzione	
4ª attribuzione	

Al Dirigente A. O. Finanze  
Sezione Patrimonio

e, p. c. Al Dirigente A. O. LL.PP.

Sede

Richiamando la nota di questa A. O. n. 12651/18.03.2010, afferente l'oggetto, si precisa quanto segue:

- I due edifici comunali, siti in contrada Romanelli n. 304/E (unico ingresso comune), formati, ciascuno, da 4 unità immobiliari, sono ubicati su terreno catastalmente individuato al fg. 143, part. 189 e 194, ricadente in zona urbanisticamente classificata come "rurale A" (art. 17 n.t.a. P.R.G., vigente) e "invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale" (art. 10/S n.t.a. P.U.G., in adozione). Gli immobili, già adibiti a civile abitazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, d.l. 25 giugno 2008, n. 112 (convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133), con l'adozione del Bilancio di previsione per l'esercizio in corso (del. C.C. n. 19 del 6 marzo 2010), sono stati destinati ad uso: "**residenziale**" in esecuzione della deliberazione G.C. n. 15 del 11 febbraio 2010, recante "Adozione piano alienazioni".

Si allega copia, a stralcio, delle norme tecniche innanzi citate e della planimetria catastale.

Distinti saluti.



Il Dirigente  
(Ing. Amedeo D'Onghia)

## Art. 10/S

### Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

- 10.01 Le *Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale* riguardano immobili, aree ed edifici con caratteri storici (monumentali, artistici e ambientali), archeologici e paesaggistici che richiedono specifiche limitazioni d'uso e trasformazione come disposto dai vincoli ricognitivi ad essi associati e dalle relative leggi di riferimento; tali vincoli non sono soggetti ad indennizzo né a decadenza.
- 10.02 I riferimenti Normativi delle *Invarianti Strutturali a prevalente valore storico - culturale* sono:
- a) il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.
  - b) il *Piano Paesaggistico* vigente (PUTT/P), come integrato in base agli approfondimenti contenuti nel *Quadro Conoscitivo* allegato al presente PUG/S
  - c) la normativa regionale di tutela relativa ai singoli beni
- 10.03 In particolare le aree classificate come *Invarianti Strutturali a prevalente valore storico - culturale* comprendono:
- a) i Vincoli Architettonici: aree di pertinenza
  - b) i Vincoli Architettonici: aree annesse
  - c) le Segnalazioni Architettoniche: aree di pertinenza
  - d) le Segnalazioni Architettoniche: aree annesse
  - e) i Vincoli Archeologici: aree di pertinenza
  - f) i Vincoli Archeologici: aree annesse
  - g) le Segnalazioni Archeologiche: aree di pertinenza
  - h) le Segnalazioni Archeologiche: aree annesse
  - i) le Aree dei Trulli
  - l) le Aree a valore paesaggistico vincolate dal D. Lgs. 42/2004
- 10.04 Nelle aree perimetrate come "Territori costruiti" non si applicano i vincoli delle *Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale*, derivanti dal PUTT/P, come individuate nel precedente 10.03, ad esclusione dei punti a), c), e), g), conformemente alle NTA del PUTT/P.
- 10.05 Le destinazioni d'uso dei suoli, anche ai fini delle possibilità edificatorie, sono quelle dei Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art.32 delle NTA del PUG/P.  
Le attività produttive, così come definite al comma 1 bis dell'art. 1 del DPR 447/98 e s.m.i., comprese quelle turistiche e quelle produttive agricole, esistenti all'interno delle invarianti strutturali, conservano la loro attuale destinazione d'uso, con le possibilità di ampliamento già previste dalle rispettive norme vigenti.
- 10.06 Le eventuali possibilità edificatorie previste dai Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art. 32 delle NTA del PUG/P, ai quali le Invarianti Strutturali a prevalente valore storico-culturale sono assimilate ai fini delle destinazioni d'uso, possono essere trasferite in ulteriori e differenti Contesti rurali appartenenti alla medesima proprietà, sommandoli a quelli eventualmente già previsti dalle presenti norme di PUG per tutti i contesti rurali.

#### **Art. 17 ZONA 9 - RURALE A<sup>4</sup>**

Nella zona 9 – Rurale A – è consentita solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè:

- abitazioni a servizio del fondo;
- impianti ed attrezzature (stalle, fienili, granai, silos, depositi agricoli, impianti per trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli e simili) con esclusioni di qualunque altra costruzione a carattere industriale.

E' consentita la costruzione di cabine elettriche, telefoniche ed analoghi impianti pubblici.

Sono escluse tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute incompatibili con il carattere rurale della zona<sup>5</sup>.

Le abitazioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03 (zero virgola zero tre);
- altezza massima mt 7 (sette);
- i valori diversi per I.F.F. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli, e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/67 n.765;
- numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);
- distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;
- distacco minimo tra le costruzioni mt 10 (dieci);
- distacco minimo dai confini mt 5 (cinque);

gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore a 1/40 (un quarantesimo) della superficie fondiaria;
- distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;
- distacco minimo dai confini mt 5 (cinque);

al fine di migliorare le caratteristiche di abitabilità delle abitazioni esistenti in lotti di misura inferiore a quella derivante dall'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,03 (zero virgola zero tre), il Sindaco sentita la Commissione Edilizia anche al fine di realizzare condizioni ottimali onde consentire l'agriturismo, concede l'autorizzazione per le opere di risanamento igienico, consolidamento statico e ristrutturazione, con aumento del volume non superiore al 20% (venti per cento), purché siano rispettate le norme relative all'altezza, al numero dei piani, ai distacchi dai confini e ai distacchi dalle strade così come definiti dalla legislazione vigente.

In questa zona, in sede di rilascio della licenza di costruzione, il Comune impone il vincolo d'uso dei fabbricati ed il vincolo di non ulteriore costruzione sull'area determinata in base all'indice di fabbricazione.

Tale vincolo deve essere registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari.

In dette zone, ove indicate nelle planimetrie di P.R.G. è consentita l'installazione di camping o attrezzature sportive, da realizzarsi secondo le norme dell'art. 24.

Ai fini della determinazione della densità edilizia fondiaria (pari ad un massimo di 0.03 mc/mq), si possono accorpare due o più appezzamenti di terreno, sino ad un massimo di tre, ancorché non continui tra loro, purché compresi nel territorio comunale e ricadenti nella stessa contrada e nel raggio di 500 metri (cinquecento) misurato dal luogo ove si intende costruire.

L'accorpamento di cui sopra non dovrà superare la misura massima di due ettari (ha 2.00.00) e si potrà edificare su uno solo dei terreni costituenti il suddetto accorpamento, col rapporto volumetrico di 0.03

<sup>4</sup> Con del. C.C. 24/2/82 n. 1 è stato istituito l'obbligo di un'area minima di intervento, anche a mezzo accorpamento di più particelle, pari a 5.000 mq.

<sup>5</sup> Sono consentiti anche insediamenti residenziali non a servizio del fondo agricolo (del. C.C. 24/2/82 n. 1 e 6/4/88 n. 102).

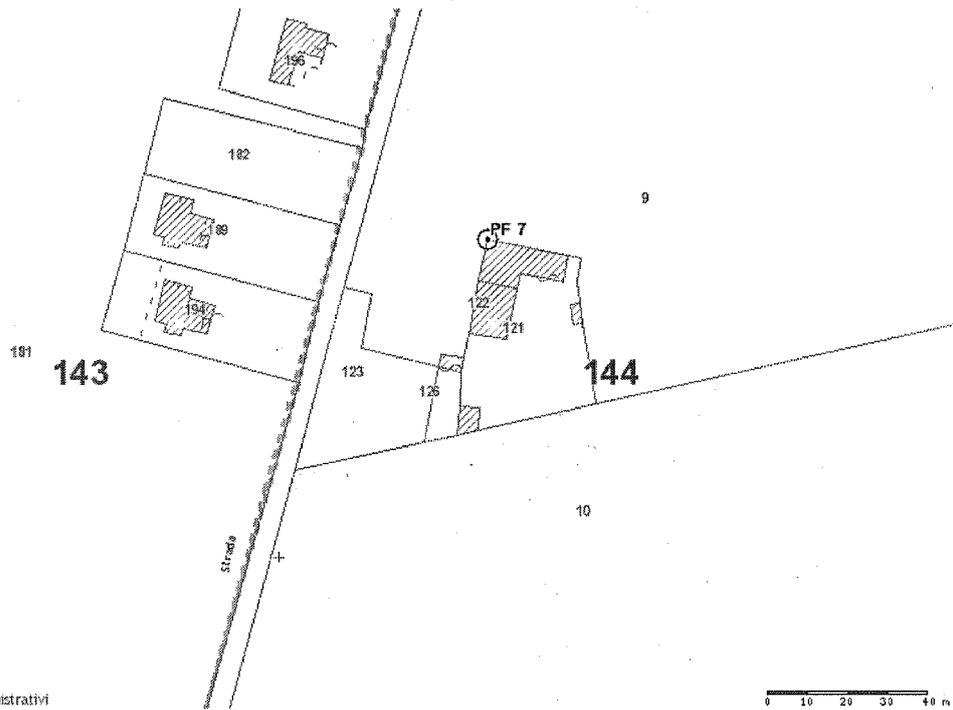
mc/mq riferito all'intera superficie dell'accorpamento. La superficie del terreno sul quale si edificerà non può essere inferiore a mq 2000.

Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto un vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi di inedificabilità previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

Poiché tale accorpamento sia possibile è necessario che il richiedente sia proprietario degli appezzamenti da almeno cinque anni o che gli stessi siano pervenuti per trasferimento successorio<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Per gli imprenditori agricoli, l'accorpamento è consentito indipendentemente dal numero e dalla distanza tra gli appezzamenti, purché si produca atto di vincolo; resta fermo il lotto minimo, su cui eseguire l'intervento edilizio, non inferiore a 2.000 mq. In caso di residenze non destinate a servizio del fondo agricolo, per il calcolo della volumetria consentita, sia per i volumi accessori che per le abitazioni, è possibile utilizzare più appezzamenti di terreno, previo atto di vincolo, sino ad un massimo di tre, purché compresi nella stessa contrada e nel raggio di 500 m dall'appezzamento su cui si intende costruire. (del. di C.C. n. 68 del 24/11/98).



mapa non utilizzabile per fini legali ed amministrativi