

## **PREMESSA**

Il presente piano trova origine nel ricorso proposto nel 2001 dal signor Giuseppe Galiano contro il Comune di Monopoli, e nei confronti di Castellana S.r.l. in liquidazione - già Licci Casa S.r.l., Sapi Costruzioni s.r.l., Termite Costruzioni s.r.l. e Impresa Giorgio Marzolla, per l'ottemperanza della decisione del Consiglio di Stato n. 5224 del 2 ottobre 2000 con la quale sono state annullate le deliberazioni del consiglio comunale di Monopoli 21 marzo 1990 n. 565 e 6 maggio 1997 n. 33 concernenti l'approvazione del piano della lottizzazione proposta da alcuni proprietari dei terreni inclusi nella maglia contraddistinta dal numero 6e).

In accoglimento del gravame è stato ordinato al comune di estendere il piano attuativo all'intera maglia, con distribuzione proporzionale, fra tutti i proprietari, della volumetria edificabile, includendo anche quella relativa alle tre zone residenziali ed alle aree destinate a servizi ricomprese nel perimetro della maglia medesima.

Per maglia deve intendersi ambito di aree edificabili, nella specie a forma quadrangolare, costituente comparto di intervento minimo, delimitata dalla viabilità di P.R.G. comprendente tre zone residenziali ed aree a servizi;

Tanto al fine di evitare di penalizzare i proprietari non firmatari della lottizzazione sulle cui aree erano state concentrate le volumetrie destinate a standard.

Inoltre è stata esclusa la monetizzazione del reperimento degli standard e si è assodato che l'indice massimo di fabbricabilità delle aree comprese nella lottizzazione era pari a 4 mc/mq e che la superficie fondiaria utile doveva essere calcolata al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. e che gli spazi interni ai fabbricati della lottizzazione dovevano essere esclusi dalla determinazione della superficie fondiaria.

Infine è stata ordinata la formazione della scheda di controllo prescritta dall'art. 35, L.R. n. 56 del 1980.

Perdurando la situazione di inadempimento, il signor Galiano ha chiesto la nomina di un commissario ad acta per gli incumbenti di cui alla menzionata pronuncia, pertanto è stato nominato l'ing. Nicola Giordano, Dirigente del Settore Urbanistico regionale.

Il commissario ad acta ha manifestato la necessità di analizzare, all'interno del comprensorio n.5 dello strumento urbanistico generale, tutti i piani di lottizzazione fino a quel momento approvati, al fine di correlare il fabbisogno di standard previsto dal piano e dai suoi strumenti attuativi con le effettive dotazioni garantite. Inoltre il medesimo commissario ad acta ha rappresentato gli ulteriori adempimenti procedurali, a suo dire indispensabili, per l'esecuzione del giudicato (adozione variante al P.R.G. vigente, sottoposizione del piano attuativo alla disciplina vigente in

materia di Valutazione Ambientale Strategica –VAS– rischio idrogeologico e sismico, pubblicazione ed approvazione dello strumento attuativo).

Sul punto il Consiglio di Stato ha in parte ribadito e in parte puntualizzato che il giudicato ha una naturale portata retroattiva e pertanto ne deriva la impossibilità di tener conto, in sede di esecuzione del giudicato, di interessi pubblici pur meritevoli di tutela che, in relazione all'evolversi delle caratteristiche tecniche della pianificazione urbanistica, si pongano in contrasto con le vincolanti prescrizioni del giudicato ed inoltre il compito demandato al commissario esula la valutazione del fabbisogno di standard di altre maglie del comprensorio n. 5, dovendo egli di contro garantire la ripartizione delle volumetrie tra i proprietari di suoli della "maglia" di cui trattasi senza incidere sul predetto interesse sostanziale del ricorrente sol perché dispone di aree a Servizi.

Nel mentre, con delibera n. 22 del 18 aprile 2011, l'Autorità di Bacino ha revisionato, per l'intero territorio comunale, il vincolo idraulico individuandolo anche su alcune porzioni di aree ricadenti nella maglia oggetto di causa.

In ordine alla posizione espressa dal Commissari ad Acta il ricorrente ha aderito alla richiesta di variante al P.R.G. onde realizzare volumetria pari a 89.110,97 mc, mentre ha considerato superata la necessità di sottoporre il piano agli studi di fattibilità per la VAS, il rischio idrogeologico e quello sismico ed ha chiesto, a titolo perequativo rispetto a quanto, a suo dire, abusivamente realizzato dagli originari lottizzanti, l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva pari a mc 25.060,93.

In ordine a tali posizioni il Consiglio di Stato ha definitivamente ribadito:

- 1) scaduto il termine per adempiere assegnato al commissario ad acta e non avendo questi ancora elaborato un piano, appare maggiormente soddisfacente dell'interesse del ricorrente utilizzare quanto già posto in essere dall'amministrazione comunale (sia pure in modo incompleto) rimettendo al comune l'obbligo di una rapida approvazione del piano particolareggiato sotto la diretta e diuturna vigilanza ed assistenza del commissario ad acta.
- 2) deve escludersi radicalmente –non costituendo oggetto del giudicato ma anzi suo presupposto– che si debba approvare una variante al P.R.G.: lo strumento urbanistico generale vigente al momento del giudicato costituisce, infatti, il parametro di riferimento obbligato del riesercizio, ora per allora, del potere pianificatorio attuativo.
- 3) Parimenti è da escludere che lo ius superveniens (ovvero le disposizioni relative alla VAS nonché al rischio sismico e idrogeologico), possano essere tenute presenti nella redazione ed approvazione del piano.
- 4) Deve escludersi l'attribuzione di una volumetria ulteriore rispetto a quella de iure riconosciuta alla maglia in questione.

Pertanto ai fini della definitiva e completa attuazione del giudicato, e dunque dell'approvazione del piano particolareggiato, il Consiglio di Stato ha disposto che devono essere effettuate, in ordine logico, le seguenti operazioni (in contraddittorio fra le parti e sotto la direzione del *commissario ad acta*):

- 1) individuazione della complessiva ed effettiva volumetria edificabile sulla intera maglia 6e);
- 2) rispetto delle ulteriori disposizioni (normative, tecniche e amministrative) vigenti alla data della notificazione del giudicato e, in particolare, degli indici di fabbricabilità costitutivi del limite massimo dello sfruttamento edilizio della maglia stralcio della volumetria corrispondente a quella in astratto realizzabile sui terreni gravati dai vincoli idrogeologici di cui alla delibera dell'Autorità di Bacino n. 22 del 2011;
- 3) ripartizione della effettiva volumetria edificabile, proporzionalmente all'estensione dei terreni inseriti nella maglia, fra tutti gli originari proprietari, senza tenere conto della cubatura (in eccesso) realizzata in concreto dagli originari lottizzanti;
- 4) elaborazione del piano particolareggiato;
- 5) approvazione, da parte del comune di Monopoli, del piano particolareggiato entro il 15 settembre 2012.

In ragione di ciò quest'ufficio, acquisita in data 17.05.2012 prot. n. 27704 la sentenza n. 2547/2012 del Consiglio di Stato ha indetto per il giorno 5 giugno 2012 apposito incontro con le parti causa, alla presenza del Sindaco del Comune di Monopoli e del Commissario ad Acta per, nel rispetto della sentenza, effettuare in contraddittorio le operazioni descritte nei precedenti 5 punti.

In ordine a tale contraddittorio sono emerse due sostanziali posizioni, da un lato il signor Giuseppe Galiano ed il suo tecnico e dall'altro il sig. Dario Licci appoggiato dai lottizzanti intervenuti e l'arch. Giuliani in rappresentanza del sig. Antonio Galiano proprietario delle aree ricomprese nel vincolo PAI.

Rispetto ai cinque punti sono emerse le seguenti determinazioni:

1) *individuazione della complessiva ed effettiva volumetria edificabile sulla intera maglia 6e*;

*il Commissario ad acta ha chiarito che la maglia è quella riportata sulle tavole di PRG sino a Via Chianchizza escludendo la Zona omogenea B fino a Via Don Minzoni, come richiesto dal sig. Licci, perchè in detta zona è consentito un intervento di edilizio diretto; in ordine invece alla volumetria occorre riferirsi a quella sviluppata dalle tre zone residenziali escludendo quella che potrebbe derivare dall'area destinata a attrezzature collettive che in quanto destinata a scuola non esprime l'indice di 2 mc/mq*

2) *rispetto delle ulteriori disposizioni vigenti alla data della notificazione del giudicato*

*nel merito viene richiesto che la volumetria del sig. Antonio Galiano, riferita alle aree sottoposte a vincolo PAI venga stralciata ma comunque riallocata all'interno del comparto. Sul punto si trova la condivisione del sig. Licci, mentre non si esprime nel merito il sig. Galiano Giuseppe*

3) ripartizione della effettiva volumetria edificabile, proporzionalmente all'estensione dei terreni inseriti nella maglia

nel merito il sig. Galiano Giuseppe chiede l'applicazione al caso di specie di quanto disposto dalla legge regionale n.5/2010 al fine di non sovraccaricare la zona residenziale 3 di ulteriore volumetria. Rispetto a tale richiesta l'ing. D'Onghia incaricato della redazione del Piano ricorda che il Consiglio di Stato ha disposto che proprio nell'interesse del ricorrente, occorre utilizzare il piano già posto in essere dall'amministrazione comunale (sia pure in modo incompleto) rimettendo al comune l'obbligo di una rapida approvazione del piano particolareggiato escludendosi radicalmente che si debba approvare una variante al P.R.G.: orbene la norma invocata dal sig. Galiano Giuseppe presuppone comunque una variante al PRG (art.20 della LR 20/2001 come modificato dalla LR 5/2010) e pertanto non può trovare applicazione rispetto al disposto del giudice adito. In ordine a ciò il sig. Galiano Giuseppe ritenendo a tal punto inutile tale riunione ha abbandonato i lavori.

4) elaborazione del piano particolareggiato:

in riferimento a ciò l'ing D'onghia ha garantito la elaborazione del piano entro il 15 luglio 2012 nel pieno rispetto di quanto stabilito dal giudice con le sentenze intervenute, partendo quindi dal piano particolareggiato già redatto dal comune (nella persona dell'ing. Andrea Lorusso) e completandone i contenuti nel rispetto dei criteri stabiliti dal Consiglio di Stato che si è cercato di concordare, in contraddittorio, con le parti.

5) approvazione, da parte del comune di Monopoli, del piano particolareggiato entro il 15 settembre 2012.

In riferimento a ciò il piano verrà portato nella sede competente per la sua adozione ed approvazione nei termini di legge. Stante il disposto della L.R. n°21 del 1° agosto 2011 che recepisce la L. 106 del 12 luglio 2011 che ha previsto che i piani attuativi, se conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della stessa, si ritiene, che per effetto della conformità al vigente (solo per il caso in specie) PRG, l'iter sarà quello definito dalla L.R 21/2011.

Ciò stante, come peraltro evincibile dal verbale in atti della detta conferenza quest'ufficio comunale ha elaborato il piano particolareggiato così come disposto dai supremi giudici di Palazzo Spada specificando quanto di seguito riportato nel pieno rispetto dell'ordine logico disposto con la precitata sentenza n. 2547/2012.

**Individuazione della complessiva ed effettiva volumetria edificabile sulla intera maglia**

Per garantire il rispetto del giudicato con particolare riferimento ai punti 9.3.a.2 (rispetto degli indici massimi di edificabilità) e 9.3.b (ripartizione della volumetria proporzionalmente alle superfici dei terreni inseriti nella maglia) emerge dunque la necessità di garantire ai germani Galiano una volumetria di circa 55 mila mc nella maglia residenziale 3 a fronte di una capacità massima di circa 85 mila mc ed in presenza di un edificato di circa 50 mila mc esistente in forza di concessioni edilizie rilasciate anche dopo il giudicato (sentenza n. 5224/2000).

Del resto lo stesso Consiglio di Stato anche con l'ultima sentenza ha, nel merito di cui sopra, censurato il comportamento del comune che, sin dagli albori della vicenda, ha posto in essere una attività dilatoria affermando che *"...si pensi che sono rimaste lettera morta le numerose diffide – ad es. quelle dell'ottobre e novembre 2000 inoltrate dal Galiano perché venisse sospesa l'attività costruttiva degli originari lottizzanti e fossero ritirate le concessioni già rilasciate..."* e quindi l'eccedenza di edificato di circa 20 mila mc concessionata agli originari lottizzanti anziché ai germani Galiano deve essere ricondotta nei limiti della volumetria massima consentita dal PRG.

Per far fronte a tale riduzione a conformità del dimensionamento del piano esistono, non potendo ricorrere ad una variante ex post (tentativo già esperito dall'ing Lorusso prima con il piano del 2007 e dal commissario ad acta dopo), esclusivamente due diverse soluzioni:

- 1) la prima regolamentata dalla Del. G.R. 6320/89 che introduce il concetto del volume compensativo da stimare rispetto all'utile (differenza tra "prezzo" del volume il suo "costo di costruzione") e che presuppone un convenzionamento disciplinante i rapporti tra i privati che convergono su tale soluzione;
- 2) la seconda che prevede la riduzione di tale eccedenza volumetrica che il piano non è in grado di conformare al PRG, previa declaratoria di illegittimità delle concessioni edilizie rilasciate dopo il giudicato (sentenza n. 5224/2000);

Considerato che in tutte le memorie depositate il sig. Galiano ha sempre "preteso" esclusivamente la volumetria spettante rifiutando anche la soluzione proposta nel 2007 che rimandava tale attribuzione al nuovo piano urbanistico, appare inverosimile la disponibilità alla sottoscrizione dell'accordo convenzionale di cui al precedente punto 1 e pertanto la seconda soluzione appare soddisfacente delle richieste del sig. Galiano ed in linea con quanto statuito con la sentenza in oggetto, atteso che esulano dal *thema decidendum* del giudizio le questioni concernenti le eventuali misure che l'amministrazione vorrà adottare in relazione ai manufatti assentiti successivamente al giudicato per cui è causa che risultano non conformi al presente piano particolareggiato.

Va da se che anche la seconda soluzione prevede un obbligo di convenzionamento (magari adeguando la convenzione di cui ai piani annullati) con la quale si dà atto della volumetria attribuita a ciascun lottizzante (originario e/o succedutosi) con l'impegno di urbanizzare e cedere al comune tutte le aree destinate a standard (verde pubblico, scuola e parcheggi pubblici) ed all'interno della stessa l'amministrazione

comunale deve dare atto del concreto avvio delle procedure di riduzione in conformità delle eccedenze volumetriche (avvio procedimento di annullamento, revoca delle concessioni edilizie per la volumetria in esubero, ordine di demolizione, acquisizione al patrimonio in caso di inottemperanza e successiva demolizione in danno).

Il piano pertanto individua i lotti che dovranno essere oggetto di tale riduzione a conformità la cui esecuzione, nel rispetto della durata e validità del piano non potrà eccedere i 10 anni.

La decisione n°5224/1999 ha chiaramente disposto che la maglia di intervento debba essere estesa a alla maglia urbanistica delimitata da viabilità prevista (o già esistente) dallo stesso PRG e con la sentenza n°2547/2012

Del resto lo stesso Commissario ad acta ha chiarito che la maglia è quella riportata sulle tavole di PRG sino a Via Chianchizza escludendo la Zona omogenea B fino a Via Don Minzoni, perché in detta zona è consentito un intervento di edilizio diretto.

In ordine invece alla volumetria occorre riferirsi esclusivamente a quella sviluppata dalle tre zone residenziali escludendo quella che potrebbe derivare dall'area destinata a scuola.

Infatti l'art. 22 "AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO" del PRG che disciplina le aree per i servizi di interesse collettivo prevede solo per attrezzature sociali, centri di quartiere, mercati e stazione autolinee l'attribuzione di un indice pari a 2 mc/mq.

Ciò stante la volumetria complessiva edificabile nella maglia è pari a

<b>VOLUMI EDIFICABILI</b>			
<b>Zona</b>	<b>Superficie</b>	<b>lf</b>	<b>Volume edificabile</b>
<b>3</b>	21.384	4	85534,78
<b>5/A</b>	16.704	1	16.704
<b>5/B</b>	23.177	1	23.177
<b>Totali</b>			<b>125.418</b>

Di tale volumetria è già stata realizzata la volumetria di 49.825,78 mc come da resoconto degli atti concessori in essere che qui di seguito sono stati riportati con riferimento a ciascuna pratica e correlata volumetria concessionata.

<b>Titolo edilizio abilitativo</b>	<b>Volumi</b>
Concessione edilizia n.30.854/97 del 11/12/2001 Concessione edilizia di Variante prot.n.24.233/02 pratica n.15.961del 13/02/2004	<b>2.098,20</b>
Concessione edilizia n.21.413/99 pratica n.14.055 del 27/04/2000 Concessione edilizia di Variante prot.n.16.517/01 pratica n.15.485 del 24/07/2001	<b>2.068,00</b>
Concessione edilizia pratica n.13.339 protocollo n.31.641/97 del 26/03/99 Concessione edilizia di Variante prot.n.16.055/99 pratica n.13.841 del 21/10/99 Concessione edilizia di Variante in sanatoria n.14.218 protocollo n.6.598/00 del 27/07/00	<b>6.906,00</b>
Concessione edilizia pratica n.13.883 protocollo n.13.919/99 del 17/03/2000 Permesso di Costruire in Variante prat. n.16.158 prot. n.10.109/03 del 01/10/2003 DIA del 15/04/2005 prot. n. 8.728/05	<b>2.134,49</b>
Concessione edilizia pratica n.13.385 protocollo n.502/98 del 07/10/99 Concessione edilizia n.14.217/99 del 03/12/99	<b>14.949,47</b>

Concessione edilizia pratica n.13.385 protocollo n.8075/00 del 14/04/2000	
Concessione edilizia pratica n.14.381 protocollo n.19.080/00 del 28/07/2000	
Concessione edilizia pratica n.15.594 protocollo n.26.272/01 del 07/03/2002	
DIA del 08/05/2002 prot. n. 11.086 pratica n. 5.712/O.I.	
Concessione edilizia pratica n.14.039 protocollo n.16.813/01 del 10/07/00	
Concessione edilizia pratica n.15.642 protocollo n.31463/01 del 11/06/2002	<b>5.248,46</b>
Concessione edilizia pratica n.14.040 protocollo n.17.278/99 del 14/04/00	
Concessione edilizia pratica n.14.360 protocollo n.17.609/00 del 31/07/2000	
Concessione edilizia pratica n.15.493 protocollo n.16.836/01 del 24/07/2001	
Concessione edilizia pratica n.5.469/OI protocollo n.26.650 del 16/10/2001	
Concessione edilizia pratica n.5.536/MS protocollo n.30.901 del 30/11/2001	<b>12.712,78</b>
Concessione edilizia pratica n. 15617 protocollo n.28.475/01 del 21/05/2002	
Concessione edilizia pratica n.16.256 protocollo n.17.814/03 del 07/11/2003	<b>2.118,20</b>
Concessione edilizia pratica n. 13333 protocollo n.31.452/97 del 18/03/98	<b>1.590,18</b>
tot.	<b>49.825,78</b>

In tale calcolo occorre altresì aggiungere la volumetria preesistente riferita alla masseria di proprietà del sig. Giuseppe Galiano e ad un immobile del sig. Antonio Galiano la relativa area di pertinenza.

Tanto perché proprio la sentenza 2547/2012 in ordine allo sfruttamento edilizio della maglia invita a riferirsi alla Decisione in Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n°3 del 23 aprile 2009 dove al punto 123 conclude che *“..la volumetria della casa deve essere detratta da quella complessivamente assentibile per i lotti di proprietà del ricorrente...”*, considerando, in assenza di vincolo di asservimento, la pertinenza che catastalmente rinviene dagli atti.

Pertanto con nota n°35212 del 27/6/2012 è stato richiesto ai proprietari degli immobili esistenti nel piano di fornire una perizia giurata sulle consistenze volumetriche dei propri immobili, operando, in difetto, con valutazioni cartografiche. Ad oggi è pervenuta esclusivamente la perizia del sig. Antonio Galiano che stima in mc 668,77 il corpo di fabbrica preesistente nella zona 5B, mentre il sig. Giuseppe Galiano non ha fornito alcun dato e pertanto dalle misurazioni cartografiche è emersa una volumetria di circa 2101 mc relativa alla masseria esistente in zona 5A.

In ordine alla presunta volumetria in più che gli originari lottizzanti avrebbero realizzato (stimata dal sig. Galiano Giuseppe in mc 26060,93) il Consiglio di Stato ha chiaramente affermato che tale aspetto esula dal *thema decidendum* rimandando a questa amministrazione ogni azione successiva se tali volumi dovessero risultare non conformi all’emanando piano particolareggiato e stralciandoli, i volumi in eccesso, dalla volumetria edificabile, come – segue la sentenza- anche riconosciuto dalla difesa del comune (pag.3 della memoria del 31/3/2012).

Per opportuna chiarezza la difesa comunale redatta dal prof. Andrea Guarino recita testualmente *“..... la pretesa del Sig. Galiano è certamente errata con riguardo alla richiesta di ottenere anche una cubatura pari a 25.060,93 mc, corrispondente a quella che sarebbe stata illegittimamente riconosciuta agli altri lottizzanti. In disparte la sorte di eventuali volumi in eccesso già edificati dagli altri lottizzanti, riguardo ai quali –ove accertati- si dovrà provvedere ai sensi di legge, si ritiene che la pretesa del Galiano sia infondata...”*, il che non conferma che certamente esistano 25060,93 mc in eccesso, ma pone in maniera

dubitativa la questione che se questi esistono non possono essere parimenti riconosciuti al sig. Galiano, tant'è che la citata difesa comunale conclude affermando che “...anche la richiesta di mc. 89.110,77 appare frutto di un evidente errore...”.

Con riferimento a ciò si è organizzato, in data 9 luglio 2012, un ulteriore incontro contraddittorio con tutte le parti in causa, sotto la direzione del commissario ad acta e con l'egida dello studio legale officiato (studio Guarino).

In tale incontro alla presenza delle parti convenute come da verbale allegato è definitivamente emerso che la maglia di intervento viene indicata nella sentenza del CdS con la sigla 6e) e va intesa come coacervo di aree comprendenti tre zone residenziali, aree per verde pubblico, aree per l'istruzione ed aree per parcheggio pubblico delimitate da viabilità di contorno esistente; la volumetria edificabile complessiva è quella rinveniente dalla somma delle volumetrie ottenute mediante la moltiplicazione di ciascuna superficie fondiaria con i rispettivi indici di edificabilità fondiaria.

Inoltre lo stralcio della volumetria corrispondente a quella in astratto realizzabile sui terreni gravati dai vincoli idrogeologici va inteso nel senso che non è possibile localizzare sulle aree gravate dai vincoli di cui al PAI vigente (del. AdB 22/2011) alcuna volumetria nuova a farsi ma la stessa potrà essere allocata all'interno della rispettiva maglia decurtata della volumetria preesistente.

Per quanto riguarda il punto relativo alla ripartizione della effettiva volumetria edificabile, proporzionalmente alla estensione dei terreni inseriti nella maglia fra tutti gli originari proprietari l'ing. LICCI LUCIANO ritiene che la ripartizione degli utili ed oneri deve tenere in conto la legge regionale 56/80 e della Del GR 6320/89, l'Arch. GIULIANI in qualità di tecnico del sig. Galiano Antonio ritiene che le aree per standard debbano essere attribuite in proporzione ed in corrispondenza del volume realizzabile in ogni singola maglia e pertanto propone che l'esubero di standard corrispondente alla proprietà di Galiano Antonio e comproprietari venga attribuita alla adiacente maglia con indice 1 sempre con la attribuzione spettante dalla applicazione del comparto, mentre i tecnici del dott. Galiano Giuseppe, l'ing SAPONARA ed il prof. SELICATO ritengono che la ripartizione debba essere effettuata proporzionalmente ai volumi e dunque al numero degli abitanti.

In conclusione il dott. Giuseppe GALIANO chiede che venga conservato il viale di ingresso della preesistente masseria ed i sotto servizi presentii (acqua e fogna) e dunque l'edificazione prevista sul viale di ingresso della preesistente masseria venga spostata.

Rispetto a tale richiesta il sottoscritto ing D'Onghia ha riferito che la richiesta del sig. Giuseppe Galiano non poteva trovare riscontro in quanto il viale di ingresso della preesistente masseria attraversa parte della zona residenziale 5, parte dell'area a verde pubblico e parte della zona residenziale 5B: allo steso modo i sotto servizi (tronco privato di allacciamento alla fogna su via Amleto Pesce). Orbene nulla vieta al sig. Galiano di non edificare gli edifici ricadenti sui lotti 5A e 5B a lui assegnati e conservare tale viale, ma l'area destinata a verde pubblico deve essere necessariamente ceduta a questa amministrazione senza alcuna

servitù di passaggio (soprassuolo e sottosuolo) proprio nella logica di comparto fortemente voluta dal sig. Galiano. Non solo ma l'allaccio alle reti della masseria è garantito dalla vicina via Campione (da dove comunque esiste un accesso diretto) e sulle quali è addirittura in programma un progetto di potenziamento da parte dell'AQP (progetto esecutivo codice CUP E621120000200005).

A seguito di tale contraddittorio, il commissario ad acta ha ritenuto che il surplus di standard minimo debba essere ripartito in ragione dell'edificabilità delle zone residenziali in osservanza del principio per cui alla densità abitativa maggiore corrisponda una maggiore quantità di standard.

In ragione di ciò si è pertanto ritenuto assumere e proporzionare la dotazione di standard per le due zone ad indice differente in maniera univoca: ossia dotando le due aree della medesima quantità di standard pro capite pari a **31 mq/abitante** e quindi ne è derivata la ripartizione delle aree a standard come riportato in tabella.

Pertanto si ottiene:

per la zona 3 → standard 26823,28 mq → abitanti 855 → dotazione standard 31 mq/abitante

per la zona 5 → standard 12622,72 mq → abitanti 398 → dotazione standard 31 mq/abitante

Per infine la volumetria che ne deriverà sarà calcolata partendo dalla volumetria complessiva prevista dal piano per effetto della ripartizione di aree come sopra alla quale va sottratta la volumetria attribuita dal piano individuando così la volumetria compensativa (da cedere se quella prevista è superiore a quella di competenza, da ricevere se quella prevista è inferiore a quella di competenza). Analogo discorso si deve fare per le superfici. A questo punto la disposizione regionale invocata prevede che, salvo casi particolari, tali compensazioni non potranno avvenire se non attraverso una monetizzazione del dare avere.

Non solo ma il Commissario ad Acta con comunicazione del 16/7/2012 ha altresì indicato:

- 1- la necessità di precisare le volumetrie ascrivibili alle singole zone residenziali di PRG;
- 2- la necessità di determinare le volumetrie ascrivibili a ciascun proprietario, secondo i criteri enunciati dal Consiglio di Stato;
- 3- la necessità di determinare le volumetrie realizzate in eccesso e di individuare le modalità per ovviare a detto abuso, nel rispetto della perequazione fra tutti i proprietari.

Per poter procedere dunque alla monetizzazione del dare/avere

### **Rispetto delle ulteriori disposizioni vigenti alla data della notificazione del giudicato**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro

approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post). Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione.

La Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE) ha imposto a tutti gli stati membri dell'Unione Europea la ratifica della direttiva nelle normative nazionali entro il 21 luglio 2004; la Direttiva VAS è collegata direttamente alle Direttive VIA e Habitat, oltre a diverse altre direttive (acque, nitrati, rifiuti, rumore, qualità dell'aria) che fissano requisiti per l'istituzione e la valutazione di piani/programmi. In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il D.Lgs del 3 aprile 2006, n. 152 ed è entrata in vigore solo il 31 luglio 2007.

La procedura di VAS in Italia, a differenza di altri Stati europei, è spesso interpretata come fosse una procedura comando-controllo e non tanto come uno strumento di supporto decisionale strategico: in pratica la VAS è spesso erroneamente considerata come fosse una "grande VIA". La sentenza del Consiglio di Stato italiano del 12 gennaio 2011 n. 133, intervenendo sulla VAS di un piano urbanistico, ha di fatto rigettato il carattere comando-controllo delle procedure di VAS italiane, stabilendo che 1. esse devono costituire non un momento di controllo sull'attività di pianificazione e che le autorità procedente e competente devono collaborare tra loro per formulare piani o programmi attenti ai valori della sostenibilità e della compatibilità ambientale.

Tutto ciò premesso e stante l'entrata in vigore della direttiva VAS solo il 31 luglio 2007 il consiglio di Stato, conformandosi ai consolidati principi forgiati dalla giurisprudenza dello stesso ed in particolare dell'adunanza plenaria così come richiamati al punto 9.1.1, ha sentenziato che lo *ius superveniens* è ampiamente successivo alla notificazione della decisione n. 5224 del 2000 e pertanto il P.P. non sarà sottoposto alle procedure di al D.Lgs del 3 aprile 2006, n. 152.

Com'è noto, sulla Gazzetta Ufficiale n.105 (suppl.) del 08.05.2003 è stata pubblicata l'O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003, recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"

In particolare, l'applicazione dei criteri di individuazione delle zone sismiche (come meglio illustrati con i primi chiarimenti forniti con successiva nota esplicativa) come anche la prima individuazione delle stesse zone sul territorio regionale pugliese, operata con l'ordinanza in questione, ancorché temporanee, risultano indispensabili nelle more che la Regione provveda autonomamente ad individuare e classificare le nuove zone sismiche ricadenti nel proprio territorio, nonché ad adeguare, ove occorra, il proprio vigente ordinamento normativo ai principi fondamentali desumibili dalle stesse norme statali.

La Regione Puglia con deliberazione della giunta regionale 2 marzo 2004, n. 153 prendeva atto della intervenuta emanazione, in ambito regionale, delle disposizioni applicative dell'O.P.C.M. n. 3274/03 diramate dal Settore LL.PP. alle Strutture Tecniche Periferiche regionali con circolare prot. 7746 del 31.07.2003, confermando la classificazione sismica introdotta con la predetta Ordinanza e classificando il territorio monopolitano come zona sismica 4. Pertanto in forza del disposto dell'art.89 del DPR. 380/01 (già art. 13 della L 64/1974) occorre acquisire prima della adozione di un PP il preventivo parere del

competente ufficio tecnico regionale ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni insediative con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Tutto ciò premesso e stante la classificazione sismica del territorio comunale con l'entrata in vigore della O.P.C.M. n. 3274/03 solo l'8 maggio 2003 il Consiglio di Stato, conformandosi ai consolidati principi forgiati dalla giurisprudenza dello stesso ed in particolare dell'adunanza plenaria così come richiamati al punto 9.1.1, ha sentenziato che lo *ius superveniens* è ampiamente successivo alla notificazione della decisione n. 5224 del 2000 e pertanto il P.P. non sarà sottoposto alle procedure di al D.Lgs del 3 aprile 2006, n. 152.

In ordine ai terreni assoggettati a vincolo dal Piano di Assetto Idrogeologico, così come risultanti dalla delibera dell'Autorità di Bacino n. 22 del 2011 il Consiglio di Stato ha, respingendo le richieste del sig. Giuseppe Galiano, disposto di tenere in considerazione i suoli sottoposti a vincoli idrogeologici riconosciuti dall'Autorità di Bacino ai fini del computo della volumetria edificabile nell'intera maglia. Pertanto ha disposto lo stralcio della volumetria realizzabile sui terreni gravati dai vincoli idrogeologici di cui alla delibera dell'AdB su richiamata, e quindi tale volumetria verrà posizionata sui terreni tipizzati nella stessa maglia, decurtando comunque la volumetria preesistente nell'area a vincolo PAI.

### **Ripartizione della effettiva volumetria edificabile, proporzionalmente all'estensione dei terreni inseriti nella maglia**

Per effettuare tale riparto con riferimento a quanto stabilito al punto 9.3.a3 della sentenza n°2547/2012 che impone la "*...ripartizione della effettiva volumetria edificabile, proporzionalmente all'estensione dei terreni inseriti nella maglia, fra tutti gli originari proprietari..*" occorre procedere al riparto percentuale degli utili e degli oneri tra i proprietari delle aree interessate.

Il riparto viene effettuato con riferimento a quanto disposto dalla disciplina vigente giusta Del.G.R. n. 6320 del 13 novembre 1989, che impone la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con riferimento ad una maglia con, all'interno, aree compromesse e tutte le aree tipizzate sottoposte anche a diversi indici di fabbricazione, utilizzando, per tale ripartizione le quattro tabelle allegate alla delibera che qui di seguito si esplicitano.

In particolare la tabella n. 1 riporta l'elenco delle particelle ricadenti (totalmente o in parte) nella maglia con la individuazione delle superfici tipizzate - per ciascuna particella - distinte tra "compromesse" (e quindi di fatto escluse dal Piano Particolareggiato) e "sottoposte al P.P.". Queste ultime sono poi disaggregate, sempre per ciascuna particella, in superficie dei lotti e superficie delle urbanizzazioni primarie e secondarie (vedasi stralcio dal BUR Puglia allegato).

**RIPARTIZIONE PERCENTUALE UTILI ED ONERI****TABELLA N. 1****(A.3.10)****SUPERFICI TIPIZZATE E LOTTIZZATE PER MAGLIA**

Maglia	Catastale Fg/P.IIIa	SUPERFICI TIPIZZATE		PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
		Compromesse mq	Sottoposte Al P.L. (5)+(6) mq	Sup. Lotti mq	Sup. Urbani Prim. e Sec. mq
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>A</b>	... / ...	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....
<b>B</b>	... / ...	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....
	.....	.....	.....	.....	.....

La tabella n. 2 (derivata dalla tabella n. 1) riporta la aggregazione per ditta (così come risulta dal catasto) delle superfici - sempre per ditta - delle aree tipizzate divise tra "compromesse" e sottoposte al piano di lottizzazione. Le aree sottoposte al PL individuano la "quota" di partecipazione di ciascuna proprietà alla lottizzazione e la colonna (12) individua l'entità percentuale di tale partecipazione.

**RIPARTIZIONE PERCENTUALI UTILI ED ONERI****TABELLA N. 2****(A.3.11)****SUPERFICI TIPIZZATE E CATASTALI PER DITTA CATASTALE**

DITTA (Catastale)	DATI CATASTALI		SUPERFICI TIPIZZATE		
	N. Part.lla  F/P.lla	Superf. Catastale Totale  mq	Superf. Comprom.  da (3) mq	Superf. di Piano di Lottizaz. da (4) mq	%
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
<b>AAAA</b>	..... / .....	..... ..... ..... <hr/> .....			
<b>BBBB</b>	..... / .....	.....			

La tabella n. 3 riporta il computo delle compensazioni dei volumi e delle superfici da cedere al Comune per urbanizzazioni primarie e secondarie. Per i volumi, partendo dalla volumetria complessiva prevista dal PP (ivi compresa quella presente nelle aree tipizzate) ed applicando la percentuale della colonna (12) è stato computato il "volume di competenza" per ogni proprietario che, sottratto da quello previsto dal PP sulla proprietà dello stesso, consente di individuare il volume compensativo (da cedere se quello previsto è superiore a quello di competenza, da ricevere se quello previsto è inferiore a quello di competenza).

**RIPARTIZIONE PERCENTUALI UTILI ED ONERI****TABELLA N. 3****(A.3.12)****COMPENSAZIONE VOLUMI E SUPERFICI**

DITTA (Catastale)	COMPENSAZIONE VOLUMI			COMP. SUPERFICI A CEDERE		
	Vol. Tot. P.L. = mc.	V		Sup. Tot. Urb. = mq	S	
	Volume di compet. (12)xV mc	Volume in Ditta (5)xS <sub>H</sub> mc	Volume di compenso (14)-(13) mc	Superf. di compet. (12)xS mq	Superf. in Ditta da (6) mq	Superf. di compenso (16)-(17) mq
(7)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
AAAA	.....	.....	.....	.....	.....	.....
BBBB	.....	.....	.....	.....	.....	.....

**CT** è il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti alle reti urbane

**CA** è il costo delle aree tipizzate per mq

**PV** è l'utile (prezzo meno costo di produzione) per mc di costruito

Il segno + significa dare

Il segno - significa avere

La tabella n. 4 riporta, avendo calcolato il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (a carico dei lottizzanti) il relativo riparto tra i proprietari sempre applicando le aliquote della colonna (12). Il costo complessivo delle UP viene calcolato in separata sede applicando alle opere da costruire (ed ai relativi allacciamenti) i costi del mercato. La stessa tabella riporta poi nelle colonne (20) e (21) la monetizzazione delle compensazioni tra i proprietari dei volumi e delle superfici di cui alla tabella n. 3. Per il computo della compensazione delle superfici viene attribuito un prezzo medio di mercato per mq di superficie; per la compensazione dei volumi viene individuato un importo per mc corrispondente all'utile" considerato che in questo caso occorre sottrarre dal "prezzo" del volume il suo "costo di costruzione".

Ambedue tali valori vanno indicati in calce alla stessa tabella.

Ovviamente, salvo casi particolari, tali compensazioni non potranno avvenire se non attraverso una monetizzazione del dare/avere e mediante un accordo convenzionale delle parti e considerato che in tutte le memorie depositate il sig. Galiano ha sempre "preteso" esclusivamente la volumetria spettante rifiutando anche la soluzione proposta nel 2007 che rimandava tale attribuzione al nuovo piano urbanistico, appare inverosimile la disponibilità alla sottoscrizione dell'accordo convenzionale di cui sopra e pertanto la soluzione soddisfacente delle richieste del sig. Galiano è la demolizione dei manufatti assentiti successivamente al giudicato per cui è causa che risultano non conformi al presente piano particolareggiato.

Per il calcolo dei valori unitari di tali monetizzazioni e dunque le relative compensazioni ci si è basati, coerentemente a quanto stabilito dalla predetta Del.G.R. n. 6320 del 13 novembre 1989, sui seguenti concetti:

1. il costo delle urbanizzazioni assunto è quello relativo alle sole opere interne alla maglia.
2. le valutazioni dei corrispettivi sono state fatte considerando il prezzo medio di mercato per la zona è desunto dalla alienazione di suoli edificabili effettuata dal comune di Monopoli all'attualità
3. l'utile considerato lo si ottiene per differenza tra il prezzo medio di mercato degli alloggi a Monopoli ed il costo di produzione.

Per la stima dei predetti valori sono state eseguite le seguenti valutazioni.

1. il costo delle urbanizzazioni assunto è quello relativo alle sole opere interne alla maglia, con riferimento a valori parametrici forniti dalla III<sup>a</sup> Ripartizione di questo comune (LL.PP. e Manutenzioni – prot. n°35064/2012) con riferimento ai prezzi di mercato mediante stime parametriche all'uopo condotte con riferimento alle caratteristiche prestazionali richieste alle opere di urbanizzazione dal presente piano e meglio specificate e dimostrate nella relazione finanziaria. Per quanto riguarda invece le reti di competenza di altri enti (AQP) si è fatto riferimento ai prezzi parametrici da questi forniti rispetto a preventivi di infrastrutturazione richiesti (prot. AQP n°64680/2012) in area prossima a quella del presente piano (circa 1000 m in linea d'aria). Pertanto i valori parametrici assunti sono i seguenti:

strade	€/mq 174,77
spazi di sosta	€/mq 30,39
rete fogna nera	€/ml 245,00
rete distribuzione acqua	€/ml 141,50
rete fogna bianca	€/ml 320,00
vasche trattamento acque meteoriche	€/mc 135,00
rete distribuzione energia elettrica	€/ml 75,01
rete distribuzione gas	€/ml 141,50
rete telefonica	€/ml 75,01
rete pubblica illuminazione	€/ml 116,03
verde attrezzato	€/mq 60,00

Del che ne scaturisce un computo metrico estimativo che porta ad un quadro tecnico economico di seguito riportato:

A	<b>IMPORTO LAVORI</b>	
		€.

A 1	Importo lavori a base d'asta	2.733.836,06
A 2	Importo oneri sicurezza	109.353,44
A 3	<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI</b>	<b>2.843.189,50</b>
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
		<b>€.</b>
B 1	Spese di progettazione	54.676,72
B 2	Spese per collaudo statico	10.000,00
B 3	CNPAIA 4% di B1 e B2	2.587,07
B 4	Spese per pareri, autorizzazioni, Autorità di Vigilanza	10.000,00
B 5	Pubblicità e imprevisti	20.000,00
B 6	IVA su Lavori	273.383,61
B 7	IVA su Spese generali	20.425,40
	<b>TOTALE B</b>	<b>391.072,79</b>
<b>IMPORTO TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>3.234.262,29</b>

Per cui il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie a realizzarsi è pari a **€ 3.234.262,29**

- le valutazioni dei corrispettivi sono state fatte considerando il prezzo medio di mercato per la zona è desunto dalla alienazione di suoli edificabili effettuata dal comune di Monopoli all'attualità. Infatti avendo recentemente questo comune alienato delle aree edificabili in aree semicentrali (area ex carcere ed area ex tendopoli) al pari di quella del piano in oggetto ci si riferisce a tale valore di € 726,49 al mq con un indice di edificabilità pari a 3 mc/mq. Rapportando tale valore alle situazioni in oggetto con il presente piano per il quale si ha un indice medio di 125418 mc/100701 mq = 1,2 mc/mq e pertanto ne deriva un valore di **€ 290/mq**
- l'utile considerato lo si ottiene per differenza tra il prezzo medio di mercato degli alloggi a Monopoli ed il costo di produzione. Pertanto si assume in € 1850 al mq il prezzo medio di mercato degli alloggi a Monopoli desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio (2° semestre 2011) e si assume pari ad € 1088,68 al mq il costo di produzione giusta Del.G.C. n.64 del 12.04.2010, e pertanto ammonta ad € 761 al mq, ossia a **€ 253** al mc l'utile da considerare.

**RIPARTIZIONE PERCENTUALE UTILI ED ONERI****TABELLA N. 4****(A.3.13)****RIPARTIZIONE COSTO U.P. E MONETIZZAZIONE COMPENSAZIONI**

DITTA (catastale)	Ripartizione Costo Costruzione Urbanizzazioni Primarie (12)xCT Lire	Monetizzazione Compensazione Superfici (18)xCA Lire	Monetizzazione Compensazione Volumi (15)xPV Lire
(7)	(19)	(20)	(21)
<b>AAAA</b>	.....	+/- .....	+/- .....
<b>BBBB</b>	.....	+/- .....	+/- .....

Nel caso del piano in specie che comprende sottozone con diversi indici di fabbricazione, le colonne (10), (11), (12) vanno ripetute per ciascuna di tali sottozone e nelle tabelle n. 3 e n. 4 vanno riportate le rispettive somme.

La determinazione del costo di urbanizzazione di competenza di ogni concessionario oppure, nel richiamato caso di assunzione da parte dello stesso di opere urbanizzative, del costo di urbanizzazione residuale su cui poi calcolare l'eventuale "contributo residuale" da addebitare alla concessione, può essere effettuata secondo la procedura indicata nelle tabelle n. 5 e n. 6.

La tabella n. 5 organizza i dati della Relazione Finanziaria del PP in modo da individuare l'incidenza di ciascuna opera di urbanizzazione per mq. di superficie di lotto, disaggregando la aliquota relativa alla acquisizione delle aree da quella relativa alla costruzione delle opere.

**ANALISI DEI COSTI INSEDIATIVI**

URBANIZZAZIONI	Dal P.P.: Quantità	Dalla Rel. Finanziaria del P.P.					Incidenza per mq. di Lotto (Sup. Totale lotti = mq Y )		
		Costo Acquisiz. Area (L.mq X) Lire	Costo Realizzazione opere		Costo insediativo totale Lire	Acquisto Area Lire/mq	Realizzazione Opere Lire/mq	Totale Lire/mq	
			Quantità	Costo = Unitario					Costo Lire
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
spazi di sosta	mq								
inquinante	ml	=							
tr. acque	ml	=							
tr. en. elettrica	ml	=							
tr. Gas	ml	=							
telefonica	ml	=							
illumin.	ml	=							
ritrezzato	mq								
ale Urb. Sec.	mq								
amenti	=	=	=	=					

(6) = (2)+(5);      (7) = (2)·Y;      (8) = (5)·Y;      (9) = (6)·Y = (7)+(8)

Boletino Ufficiale della Regione Puglia - n. 45 suppl. del 20-2-1990

La tabella n. 6 consente di determinare il costo insediativo residuale di competenza del lotto e quindi, con la applicazione degli abbattimenti/maggiorazioni previsti dalla L.R. 12 febbraio 1979, n. 6 , e s.m.i. per la specifica tipologia insediativa, il contributo residuale (della aliquota correlata alle urbanizzazioni) a carico del concessionario.

TABELLA N. 6

(A.3.15)

**CONTRIBUTO RESIDUALE DI CONC. EDILIZIA COMMISURATO ALLE U.**

Lotto N. \_\_\_\_\_

Superficie del Lotto = mq \_\_\_\_\_

% della Sup. del Lotto rispetto alla Sup. Fondiaria = \_\_\_\_\_ = 0, Z

URBANIZZAZIONI	Quantità di competenza del lotto	Quantità Realizzata dal concessionario	Quantità Residuale	Costi unitari di P.P.	Costo insediativo residuale Lire
	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
A) Strade e spazi di sosta	mq .....	mq .....	mq .....	L/mq .....	.....
B) Rete fognante	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
C) Rete distrib. acque	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
D) Rete distr. en. elettrica	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
E) Rete distr. gas	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
F) Rete telefonica	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
G) Rete pubbl. illumin.	ml .....	ml .....	ml .....	L/ml .....	.....
H) Verde attrezzato	mq .....	mq .....	mq .....	L/mq .....	.....
I) Sup. Totale urb. sec.	mq .....	mq .....	mq .....	L/mq .....	.....
L) Allacciamenti	L .....	L .....	L .....	=	.....
<b>TOTALI</b>					<b>tot.</b>

**Il piano particolareggiato**

Il Piano è stato redatto con l'obiettivo di garantire l'intera volumetria spettante al ricorrente con la allocazione di quanto derivante dall'applicazione degli indici secondo quanto statuito dal Consiglio di Stato. Per contro, dovendo comunque, nel rispetto della edificabilità massima consentita dal piano, prevedere la riduzione in pristino delle eccedenze volumetriche già rilasciate si è ritenuto di operare una scelta che non gravasse ulteriormente il ricorrente nell'ipotesi in cui i tempi amministrativi per la riduzione in pristino non fossero immediati. Pertanto si è ritenuto di prevedere la allocazione delle volumetrie spettanti nei suoli in proprietà al fine di poter dare immediatamente disponibile la volumetria spettante al ricorrente.

Inoltre della volumetria spettante è stata individuata la quota del 20% da destinarsi a destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc..) conformemente a quanto stabilito dal DM 1444/68 all'art. 3. Si dimostra altresì che tale quota è proporzionale ai volumi di competenza tanto del ricorrente quanto degli originari lottizzanti infatti per quanto rilasciato agli originari lottizzanti è stata realizzata una volumetria commerciale pari a 4408 mc (circa il 15% del volume complessivo di spettanza), mentre al

ricorrente è stata individuata una volumetria commerciale di 8131 mc (circa il 15% del volume complessivo di spettanza) il tutto che per garantire il 20% minimo che deve essere integrato, da entrambi i soggetti, da una quota di almeno il 5% della volumetria, da allocare negli appartamenti da destinare a studi professionali.

Le tipologie ipotizzate garantiscono comunque il rispetto delle altezze massime, del massimo numero dei piani e delle distanze minime di legge e per le stesse è stata individuata una sagoma di massimo ingombro (sagoma urbanistica) all'interno delle quali sono consentite modifiche distributive a parità di volumetria massima concessa.

Per quanto riguarda invece la maglia interessata dal vincolo PAI la edificazione è stata arretrata al fine di non interferire con della zona di tutela, garantendo comunque la volumetria di spettanza per i proprietari di quei suoli, come peraltro convenuto negli incontri in contraddittorio tenuti con tutte le parti.

Il piano di che trattasi si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Relazione tecnica e scheda di controllo urbanistico
- Tavola 2 – Relazione economico finanziaria
- Tavola 3 – Riparto degli utili e degli oneri
- Tavola 4 – Inquadramento territoriale
- Tavola 5 – Stato dei luoghi
- Tavola 6 – P.R.G. su catastale e frazionamento
- Tavola 7 – Piano quotato
- Tavola 8 – Sistemazione planovolumetrica
- Tavola 9 – Caratteristiche dimensionali ed individuazione parcheggi
- Tavola 10 – Suddivisione in lotti
- Tavola 11 – Profili longitudinali
- Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria
- Tavola 13 – Edilizia Convenzionata
- Tavola 14 – Tipologie Edilizie

### **L'iter di approvazione del piano particolareggiato**

Con l'art. 5, comma 13, del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, il legislatore statale ha previsto che sino all'entrata in vigore della normativa regionale, i piani attuativi come denominati dalla legislazione regionale conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale. Il termine "approvati", in coerenza con gli obiettivi di semplificazione perseguiti dal legislatore statale, è da intendersi comprensivo anche della fase di adozione del piano attuativo.

Pertanto la Regione Puglia con la L.R. n°21 del 1° agosto 2011 in recepimento di quanto stabilito dal legislatore nazionale, ha previsto all'art 10 che i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della stessa Giunta, se conformi allo strumento urbanistico generale vigente.

Il legislatore regionale, al successivo comma dello stesso articolo, riserva comunque una competenza al Consiglio Comunale come ipotesi eventuale, al ricorrere di certe condizioni, ossia in caso di richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali.

Il comune di Monopoli ha recepito tali disposizioni normative con un atto di Giunta Comunale n°48 del 26/04/2012 di definizione delle procedure di formazione dei piani attuativi che garantisce la necessità di accelerare quanto più possibile l'iter di approvazione, in considerazione del fatto che la approvazione dei piani attuativi rappresenta il volano per lo sviluppo della città.

Pertanto il presente piano particolareggiato seguirà, nel rispetto dell'art.16 della L.R. 20/2001 e della tempistica disposta dal Consiglio di Stato (15 Settembre 2012), il seguente iter:

- 1) trasmissione definitiva del piano al Sindaco: **ENTRO IL 14 LUGLIO 2012**
- 2) adozione da parte della Giunta Comunale: **ENTRO IL 28 LUGLIO 2012**
- 3) deposito del PP entro trenta giorni dalla data di adozione per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria del Comune, in libera visione al pubblico: **ENTRO IL 14 AGOSTO 2012**
- 4) Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno due quotidiani a diffusione nella Provincia: **ENTRO IL 31 LUGLIO 2012**
- 5) Entro il termine di quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito di cui al comma 4, chiunque abbia interesse può presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 241/1990: **ENTRO IL 31 AGOSTO 2012.**
- 6) L'UTC si esprime sulle osservazioni pervenute: **ENTRO IL 7 SETTEMBRE 2012.**
- 7) La Giunta Comunale approva in via definitiva il P.U.E., pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate nei termini: **ENTRO IL 13 SETTEMBRE 2012.**
- 8) La deliberazione di approvazione è pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia: **ENTRO IL 14 SETTEMBRE 2012.**
- 9) Il P.P. acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione sul BURP. **ENTRO IL 15 SETTEMBRE 2012.**

Solo nel rispetto, da parte di tutti gli attori del procedimento, della tempistica di cui sopra sarà garantito il termine fissato dal Consiglio di Stato. In difetto scatteranno le sanzioni disposte dal punto b) della citata sentenza.

# NORME TECNICHE

## Art. 1 – Oggetto della normativa.

1. Le presenti Norme Tecniche disciplinano la realizzazione del piano particolareggiato di Via Pesce, elaborato dalla Ripartizione Urbanistica del Comune di Monopoli giusta Sentenza n. 2547/2012 del Consiglio di Stato.

## Art. 2 – Aree di piano ed elenco elaborati

1. Le aree interessate dall'intervento sono quelle perimetrare negli elaborati grafici in ottemperanza al giudicato **formatosi** sul piano.

2. Il progetto è costituito dalle seguenti tavole:

Tavola 1 – Relazione tecnica e scheda di controllo urbanistico

Tavola 2 – Relazione economico finanziaria

Tavola 3 – Riparto degli utili e degli oneri

Tavola 4 – Inquadramento territoriale

Tavola 5 – Stato dei luoghi

Tavola 6 – P.R.G. su catastale e frazionamento

Tavola 7 – Piano quotato

Tavola 8 – Sistemazione planovolumetrica

Tavola 9 – Caratteristiche dimensionali ed individuazione parcheggi

Tavola 10 – Suddivisione in lotti

Tavola 11 – Profili longitudinali

Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria

Tavola 13 – Edilizia Convenzionata

Tavola 14 – Tipologie Edilizie

## Art. 3 – Norme edilizie

1. Le volumetrie di piano sono state definite sulla base degli indici fondiari di P.R.G. applicati alle intere zone residenziali del comparto, ivi comprese le aree destinate alla viabilità interna di piano.
2. Poiché il rispetto degli indici fondiari totali di maglia e delle disposizioni dettate dalle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G. sono garantiti dallo specifico studio planovolumetrico di piano, nell'edificazione degli immobili in esso previsti è obbligatorio il rispetto della sagoma, dell'area di sedime e dell'altezza prevista per ciascun immobile; può essere variata, esclusivamente in diminuzione, la cubatura prevista nel piano per ciascun immobile.
3. Le tipologie edilizie previste negli elaborati grafici del piano sono state volutamente limitate alla pianta tipo, nel rispetto della libertà di scelta compositiva ed architettonica dei professionisti che si

occuperanno della progettazione edilizia degli immobili previsti nel piano.

4. Le tipologie edilizie del piano sono indicative e possono subire variazioni, ivi compreso l'accorpamento di due o più unità, fermo restando il rigoroso rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2 e di cui al Regolamento Edilizio comunale, per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme.
5. È consentita la destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale. In caso di uso commerciale diverso da strutture di vicinato, il progetto dovrà rispettare le norme ed i regolamenti nazionali e regionali in materia di urbanistica commerciale.

#### **Art. 4 – Aree pubbliche interne al comparto**

1. Le aree pubbliche interne al comparto devono essere cedute gratuitamente dai privati alla A.C. ed attrezzate a carico degli stessi lottizzanti secondo un progetto esecutivo a farsi conformemente al piano.
2. Solo ad avvenuto collaudo delle stesse il Comune potrà procedere al rilascio delle agibilità di ciascun intervento di edilizia privata presente nel piano.

#### **Art. 5 – Viabilità interna.**

3. La viabilità interna di piano è esclusivamente di tipo privato, atteso che le aree da essa interessate hanno contribuito a produrre la volumetria di piano, nel rispetto degli indici fondiari stabiliti dal vigente P.R.G.
4. Tutti gli accessi alla viabilità interna di piano devono obbligatoriamente essere dotati di cancellate di ingresso. I cancelli devono essere di tipo scorrevole o con apertura verso l'interno e devono essere ubicati a non meno di 5 (cinque) metri dall'intersezione con la viabilità pubblica, al fine di consentire lo stazionamento in sicurezza di almeno un'autovettura.
5. Le opere di urbanizzazione (idriche, fognarie, di telecomunicazioni e illuminazione) vanno realizzate dai compartisti e la loro gestione e manutenzione resta a carico degli stessi.
6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, interessando viabilità ed aree private, non consente lo scomputo dei relativi oneri, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **Art. 6 – Opere accessorie.**

1. È consentita, sul lastrico solare, la realizzazione di torrini scale ed ascensori, i cui volumi restano esclusi dal computo della cubatura consentita.
2. È, altresì, consentita, sul lastrico solare, la realizzazione di volumi tecnici, che potranno essere esclusi dal computo della cubatura consentita esclusivamente nel caso in cui presentino le seguenti caratteristiche: a) altezza utile interna non superiore a 2,40 (due virgola quaranta) metri; b) superficie utile interna strettamente necessaria all'alloggiamento degli impianti e giustificata da apposito

progetto impiantistico redatto a livello esecutivo.

3. È consentita la realizzazione di porticati nei giardini privati, sui terrazzi e sui lastrici solari, alle seguenti condizioni: a) la struttura sia di tipo precario ed esclusivamente in legno o metallo; b) l'ubicazione e la sagoma siano tali da lasciare completamente aperti non meno di due lati; c) la superficie lorda sia non superiore al 20% (venti per cento) del giardino o del terrazzo di proprietà.
4. La distanza dei volumi tecnici e dei porticati dal confine con altra proprietà dovrà essere non inferiore a 1,50 (uno virgola cinquanta) metri. Sarà consentita l'edificazione sul confine solo previo accordo tra le parti, da formalizzare obbligatoriamente tramite atto pubblico.

#### **Art. 7 – Recinzioni**

1. Le recinzioni vanno realizzate in muratura o in cemento per un'altezza obbligatoriamente pari ad 1 (uno) metro, con sovrapposta rete o cancellata di altezza obbligatoriamente pari a 1,20 (uno virgola venti) metri, anche al fine di consentire negli spazi pubblici la fruizione, seppure indiretta, del verde privato adiacente alle recinzioni.

#### **Art. 8 – Immobili esistenti**

1. Per gli immobili legittimamente esistenti all'interno del piano sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza ampliamento e senza cambio di destinazione d'uso che non sia compatibile con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. per la zona in questione.
2. Per gli immobile non legittimamente esistenti all'interno del piano deve essere prevista la demolizione.

#### **Art. 9 – Modalità di attuazione**

3. Il piano costituisce comparto e va attuato nei modi e nei termini disposti dall'art. 15 della legge regionale 12 febbraio 1979 n. 6.
4. L'edificazione del presente piano particolareggiato è disciplinata dal documento denominato "Modalità di attuazione", nonché subordinata alla stipulazione di apposito atto conforme allo "Schema di convenzione", così come allegati al progetto del piano ed approvati dal Consiglio Comunale.

Il Dirigente della VI Area Tecnica Organizzativa  
(dott. Ing. Amedeo D'ONGHIA)



COMUNE DI MONOPOLI  
AREA ORGANIZZATIVA TECNICA IV

EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, AMBIENTE

## SCHEMA DI CONTROLLO URBANISTICO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

*PIANO DI ZONA*

***PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI***

***PIANO DI LOTTIZZAZIONE***

***PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UFFICIO***

***PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA***

***PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA***

OGGETTO: Piano Particolareggiato di Via A. Pesce in esecuzione della Sentenza n°2547/2012 del Consiglio di Stato

Redatto da: Dott. Ing. Amedeo D'Onghia  
Dirigente AREA ORGANIZZATIVA TECNICA IV

Concernente: Aree residenziali 3 e 5

<p>Elementi necessari all'individuazione dell'area oggetto del piano esecutivo nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente.</p>	<p>(N.B.)2 - (N.B.)3</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>P.R.G. approvato con delibera regionale n. 722 del 24/03/1977.</b></li> <li><i>La zona oggetto del presente progetto è individuata negli stralci di cui alla tavola n. 4.</i></li> </ol>																						
<p>Inserimento area oggetto del Piano esecutivo nel P.P.A. vigente (N.B.)4</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="384 902 432 936">A/1</td> <td data-bbox="472 875 512 936"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="533 875 879 909">Inserimento totale nel P.P.A.</td> <td data-bbox="1062 1081 1516 1352" rowspan="2"> <p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="384 969 432 1003">A/2</td> <td data-bbox="472 943 512 1003"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="533 943 903 976">Inserimento parziale nel P.P.A.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="384 1037 432 1070">A/3</td> <td data-bbox="472 1010 512 1070"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="533 1010 858 1043">Non inserimento nel P.P.A.</td> <td data-bbox="1062 1352 1516 1597" rowspan="2"> <p><b>B)</b> Quantificazione dell'intervento (con riferimento ai punti A/1 –A/2 – A/3), per ciascuna delle zone omogenee, in rapporto alle previsioni del P.P.A.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="384 1424 1516 1496"> <p><b>C)</b> Individuazione dei contenuti dell'art. 5 – punto d) della l.r. n.6/1979 e successive modifiche e loro rapporto con le previsioni del P.P.A., specificando se trattasi:</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="384 1597 1062 1704"> <p>1. di aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. n.1444/1968, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p> </td> <td data-bbox="1062 1597 1516 1704"> <p></p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="384 1771 1062 1879"> <p>2. di aree di zone omogenee di tipo C del D.M. n.1444/1968 per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p> </td> <td data-bbox="1062 1771 1516 1973"> <p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p> </td> </tr> </table>	A/1	<input checked="" type="checkbox"/>	Inserimento totale nel P.P.A.	<p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p>	A/2	<input type="checkbox"/>	Inserimento parziale nel P.P.A.	A/3	<input type="checkbox"/>	Non inserimento nel P.P.A.	<p><b>B)</b> Quantificazione dell'intervento (con riferimento ai punti A/1 –A/2 – A/3), per ciascuna delle zone omogenee, in rapporto alle previsioni del P.P.A.</p>	<p><b>C)</b> Individuazione dei contenuti dell'art. 5 – punto d) della l.r. n.6/1979 e successive modifiche e loro rapporto con le previsioni del P.P.A., specificando se trattasi:</p>			<p>1. di aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. n.1444/1968, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p>			<p></p>	<p>2. di aree di zone omogenee di tipo C del D.M. n.1444/1968 per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p>			<p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p>
A/1	<input checked="" type="checkbox"/>	Inserimento totale nel P.P.A.	<p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p>																				
A/2	<input type="checkbox"/>	Inserimento parziale nel P.P.A.																					
A/3	<input type="checkbox"/>	Non inserimento nel P.P.A.	<p><b>B)</b> Quantificazione dell'intervento (con riferimento ai punti A/1 –A/2 – A/3), per ciascuna delle zone omogenee, in rapporto alle previsioni del P.P.A.</p>																				
<p><b>C)</b> Individuazione dei contenuti dell'art. 5 – punto d) della l.r. n.6/1979 e successive modifiche e loro rapporto con le previsioni del P.P.A., specificando se trattasi:</p>																							
<p>1. di aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. n.1444/1968, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p>			<p></p>																				
<p>2. di aree di zone omogenee di tipo C del D.M. n.1444/1968 per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5</p>			<p>83.934 mq su catastale</p> <p><b>83.736 su aerofotogrammetrico</b></p>																				

3. di aree ed immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A – B – C del D.M. n.1444/1968, da espropriare in quanto in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento, per l'edilizia residenziale pubblica ( vedi legge n. 167/1962 e successive modifiche, ivi compreso l'art. 51 della legge 865/1971) (N.B.)6
4. di aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti esecutivi, ovvero delimitate da comparti edificatori (N.B.)5
5. di aree ed immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o piani di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge n. 865/1971
6. di opere di urbanizzazione da realizzare o esistenti da adeguare, ovvero di aree da acquisire o acquisite a tale scopo, nonché del loro rispetto alle quantità minime prescritte
7. di aree impegnate da preesistenze edilizie non regolari per le quali vanno indicate le procedure amministrative in atto.


**D) Indicazione, per ciascuna zona omogenea dello strumento urbanistico generale vigente, interessato dal piano esecutivo, dei seguenti dati urbanistico-edilizi.**

1)

**ABITANTI E/O ADDETTI**

**Zone territoriali omogenee interessate**

**(ai sensi dell'art del D.M. 1444/1968)**

- a) n.abitant i residenti previsti dallo strum. urb.
- b) " " vigente
- c) " " " "
- d) " " previsti dal progetto
- e) " " previsti dal P.P.A.
- previsti dal progetto nel periodo di validità del P.P.A.

A	B	C	D	E	F	TOTALE
		1.254				1.254
						1.254

f) n. addetti per :

**L'artigianato**

- previsti dallo strum. urban. vigente
- previsti dal progetto
- previsti dal P.P.A.
- previsti dal progetto nel periodo di validità del P.P.A.


**La piccola industria**

- previsti dallo strum. urban. vigente
- previsti dal progetto
- previsti dal P.P.A.
- previsti dal progetto nel periodo di validità del P.P.A.


**La media industria**

previsti dallo strum. urban.  
vigente

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto nel periodo di  
validità del P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

**L'industria pesante**

previsti dallo strum. urban.  
vigente

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto nel periodo di  
validità del P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

**Le attrezzature commerciali e direzionali**

previsti dallo strum. urban.  
vigente

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

previsti dal progetto nel periodo di  
validità del P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--	--

## Seguito punto D)

2)

**URBANIZZAZIONI** (vedi D.M. 2.4.1968 n. 1444 e tabella C della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche)

### 2.1 ) Opere di urbanizzazione primaria

a) strade

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

b) spazi di sosta e parcheggio:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

c) rete fognante:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

d) impianto di depurazione:

di progetto (fogna bianca)

di P.R.G.

di P.P.A.

e) rete di distribuzione delle acque:

di progetto

di P.R.G.

Zone territoriali omogenee interessate						
(ai sensi dell'art del D.M. 1444/1968)						
A	B	C	D	E	F	TOTALE
a) strade						
		Mq.1100				1100
b) spazi di sosta e parcheggio:						
		Mq.2334				2334
c) rete fognante:						
		ml.146				146
d) impianto di depurazione:						
		mc.600				600
e) rete di distribuzione delle acque:						
		ml.730				730

- di P.P.A.
- f) rete di distribuzione energia elettrica:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- g) rete di distribuzione del gas:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- h) rete telefonica:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- i) pubblica illuminazione:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- l) allacciamenti generali ed oneri indotti:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- m) verde attrezzato:
- di progetto
- di P.R.G.
- di P.P.A.
- n) smaltimento rifiuti solidi:
- di progetto
- di P.R.G.

f) rete di distribuzione energia elettrica:						
		ml.520				520
g) rete di distribuzione del gas:						
		ml.520				520
h) rete telefonica:						
		ml.350				350
i) pubblica illuminazione:						
		ml.1170				1170
l) allacciamenti generali ed oneri indotti:						
m) verde attrezzato:						
		Mq.324 00				32400
n) smaltimento rifiuti solidi:						
		<b>22.496</b>				22496



di P.P.A.

--	--	--	--	--	--	--

**Seguito punto D)**

**Seguito punto 2. URBANIZZAZIONI**

**2.2) Opere di urbanizzazione secondaria**

a) asili nido:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

b) scuole materne:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

c) scuole elementari:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

d) scuole medie:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

e) edifici per il culto:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

Zone territoriali omogenee interessate (ai sensi dell'art del D.M. 1444/1968)						
A	B	C	D	E	F	TOT ALE
		mc.8300				8300

f) attrezzature socio-culturali:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

g) attrezzature sanitarie:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

h) attrezzature amministrative per pubblici servizi, commerciali e per mercati:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

i) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere:

di progetto

di P.R.G.

di P.P.A.

l) altre eventuali opere e spazi prescritti e/o previsti:

dal progetto

dal P.R.G.

dal P.P.A.

**Totale mq.**


Seguito punto D)

3) **DATI METRICI (N.B.)<sup>7</sup>**

	Insediamenti residenziali		Attrezzature pubbliche	Insediamenti industriali artigianali	Insediamenti commerciali	Insediamenti turistici	Altri insediamenti da specificare
	pubblici	privati					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
a) superficie territoriale:							
di progetto		<b>83.934</b>					
di piano							
b) superficie coperta totale:							
di progetto							
di piano							
c) indice di copertura:							
di progetto							
di piano							
d) volumetria totale:							
di progetto		<b>124.978</b>					
di piano							
e) indice fabb. territoriale:							
di progetto							
di piano							
f) indice fabb. fond.:							
di progetto		<b>1 e 4</b>					
di piano		<b>1 e 4</b>					
g) altezza max prevista:							
di progetto		<b>7 e 16,5</b>					
di piano		<b>7 e 16,5</b>					

**E) Rispetto dei comparti di minimo intervento (lett. m art. 51 l. r. n. 56/1980)**

Assolto secondo le specifiche prescrizioni di P.R.G. e della Sentenza n.2547/2012 del Consiglio di Stato

**F) Eventuale cessione di aree pubbliche a privati ( art. 21 legge n. 1150/42 e successive modifiche)**

**NO**

**G) Eventuale cessione di aree private a destinazione e proprietà pubblica**

Cessione diretta a mezzo convenzione

**H) Oneri a carico del Comune e/o dei privati (vedi l. s. n. 765/1967 art. 8; l. s. n. 10/1977; l. r. n. 6/1979 e successive modifiche; l. r. n. 56/1980 artt. 28, 38, 39)**

Oneri interamente a carico dei privati

**I) Eventuali recuperi e ristrutturazioni anche ai sensi della legge n. 457 del 5.8.1978 (N.B.)<sup>3</sup>**

**NO**

<p>Estremi e testo integrale del parere obbligatorio del Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale</p>	<p>PARERE FAVOREVOLE</p>
<p>Estremi e testo integrale del parere obbligatorio della Commissione Urbanistica Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale</p>	

<p>Delibera consiliare di adozione (da allegare in copia, unitamente alle eventuali concessioni e/o approvazioni ed ai pareri su di esse espressi dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale e dalla Commissione Urbanistica e/o dalla Commissione Edilizia Comunale).</p>	
<p>Conformità degli elaborati del piano esecutivo al contenuto degli artt.19 e 20 (per P.P., P.E.E.P. e P.I.P.) e degli artt.25, 26 e 28 (per le lottizzazioni) e degli artt. 22 e 23 (per i piani di recupero) della l.r. n. 56 del 31.5.1980</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> SI</p> <p><input type="checkbox"/> NO</p>

Eventuali vincoli  
sull'area di  
intervento (N.B.)8

vincolo storico – artistico - monumentale

vincolo archeologico

Eventuali specifiche  
peculiarità  
ambientali (N.B.)8

vincolo paesaggistico

vincolo idrogeologico - forestale

vincolo derivante dalla presenza dei parchi e/o riserve previsti da leggi e/o  
piani

piani regionali

zona boscata

zona interessata da vegetazione arborea (anche non vincolata)

vincoli derivanti dalla tipizzazione a zona agricola (art. 51 lettera g. l.r. n.  
56/1980,

ecc.; art. 9 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche)

vincoli e/o zone portuali

zona demaniale

vincoli militari

zona terremotata e/o sismica

	<input type="checkbox"/> zona da trasferire o consolidare <input type="checkbox"/> vincoli derivanti dall'inclusione nei piani A.S.I. <input checked="" type="checkbox"/> vincoli in generale derivanti da leggi o piani regionali (P.A.I. A.di B. Puglia)
Eventuale invio al Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) (N.B.) <sup>9</sup>	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Delibera Consiliare di approvazione e di controdeduzioni (da allegare in copia) (N.B.) <sup>10</sup>	a)

Monopoli,  
18.07.2012

IL DIRIGENTE

DELLA IV AREA TECNICA ORGANIZZATIVA

- (N.B.)2 ✓ Indicare lo strumento urbanistico generale vigente e/o adottato (o gli strumenti urbanistici generali vigenti e/o adottati con le eventuali varianti), riportando gli estremi di approvazione regionale e/o statale di detti strumenti ed allegando sia lo stralcio o gli stralci degli stessi (con la localizzazione dell'area oggetto del Piano esecutivo) e sia una loro trasposizione nella scala 1:5000
- (N.B.)3 ✓ Le schede di controllo attinenti i Piani di recupero dovranno, ove il P.R.G. non preveda espressamente l'individuazione delle zone di degrado e delle aree e/o degli immobili per il recupero, contenere in allegato la delibera consiliare appositamente adottata ai sensi della legge statale n.457 del 5.8.1978 – art.27 (con gli estremi di approvazione della stessa), nonché i relativi grafici di piano (vistati dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale) e le loro trasposizioni nella scala 1:5000
- (N.B.)4 ✓ Riportare gli estremi di approvazione del P.P.A. In assenza del P.P.A. approvato, riportare gli estremi di adozione del D.P.P. e della sua trasmissione alla Regione, alla Provincia ed alle eventuali Comunità Montane.  
Per i Comuni non obbligati al P.P.A. e non dotati di P.P.A. indicare le fasi di attuazione del P.R.G che in questi casi sono inderogabili (art. 36 l.r. n.56/1980).
- (N.B.)5 ✓ I comparti edificatori sono quelli dell'art.15 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche, richiamati dall'art.36 della l.r. n.56/1980
- (N.B.)6 ✓ Nei presenti casi, nonché per le schede di controllo concernenti i piani di zona (P.E:E:P.) di alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche, va attestata la rispondenza o meno delle previsioni del piano generale e di quelli esecutivi alle prescrizioni dell'art.2 – terzo comma – della legge statale n.10 del 28.01.1977 che così recita: "L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato"
- (N.B.)7 ✓ Nel caso – nell'ambito dell'area interessata dal Piano esecutivo e comprendente zone diversamente normate e/o tipizzate dal P.R.G. – si proceda alla compensazione fra i dati urbanistico-edilizi fissati dallo stesso P.R.G., tale compensazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- (N.B.)8 ✓ In caso di esistenza del vincolo, allegare per esteso il parere dell'Ente o Ufficio interessato e/o della Commissione preposta e/o del Comitato Urbanistico Regionale e specificare la conformità di quanto adottato allo stesso.
- (N.B.)9 ✓ In caso di inoltro al C.U.R.: -) richiamare le prescrizioni normative di riferimento prese a base per l'invio;  
-) allegare copia delle eventuali opposizioni ed osservazioni pervenute, munite dei pareri del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Urbanistica Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale; -) riportare gli estremi ed allegare il testo integrale del C.U.R.
- (N.B.)10 ✓ Specificare la conformità (o meno) di quanto approvato e controdedotto ai singoli pareri forniti dagli Uffici, Commissioni e Comitati previsti per legge; in caso di mancata conformità, specificare e motivare le determinazioni comunali al proposito assunte.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VIA A. PESCE

### SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila ..... e addì ..... del mese di ..... in Monopoli, avanti a me ..... sono presenti,

da una parte il sig. .... nato a ....il ..... residente in ..... via .....nella qualità di ..... del comune di Monopoli debitamente autorizzato in virtù della Deliberazione di .....n° ..... del ..... esecutiva nella forma di legge,

dall'altra .....

di seguito chiamati per brevità "ditte compartiste".

#### PREMESSO

che, con deliberazioni di C.C. n. .... del ..... e n. .... del ....., è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato di Via A. Pesce in esecuzione della Sentenza n.2547/2012 del Consiglio di Stato;

che gli elaborati del Piano prevedono dettagliatamente la ripartizione dei volumi da assegnare ai singoli compartisti;

che a tutti i compartisti è stata notificata la deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato, unitamente agli abachi di assegnazione dei volumi e delle spese di progettazione da rimborsare al Comune;

che i compartisti hanno provveduto a far eseguire, a propria cura e spese, i frazionamenti necessari alla stipulazione della presente convenzione;

che il Sig. ...., quale compartista, è proprietario del suolo individuato in catasto con il foglio di mappa n. ... particella n. ...., pervenuto tramite atto notarile ..... del .....

che lo stesso signor ..... dichiara di ben conoscere, per averne presa diretta ed integrale visione, tutti gli atti sopra citati, in tutto il loro contenuto scritto e grafico, specie per tutto quanto essi comportano in termini di sistemazione urbanistica e di distribuzione planovolumetrica, di destinazione delle aree, di utilizzazione edilizia privata e pubblica, di assunzione di oneri e di obblighi, di modalità di attuazione e di ripartizione percentuale delle utilità e delle passività del Piano Particolareggiato, di accettare il tutto integralmente, senza alcuna eccezione o riserva, e di voler partecipare, per quanto di sua spettanza, alla attuazione dello stesso Piano Particolareggiato;

tutto ciò premesso

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, con natura ed efficacia di patto essenziale, le parti convengono e stipulano quanto segue in adempimento di legge.

#### Articolo 1

Alla ditta compartista, in ragione della proprietà del terreno in premessa descritto, vengono riconosciuti tutti i diritti alle utilità edilizie, ed alla loro realizzazione, ad essa assegnati dal Piano Particolareggiato di cui meglio in premessa, ma sotto l'obbligo di adempimento di tutti gli oneri e di tutti gli obblighi proporzionalmente ad essa facenti capo in dipendenza delle prescrizioni dello stesso Piano Particolareggiato.

## **Articolo 2**

L'edificazione dei volumi previsti dal Piano Particolareggiato è subordinato al preventivo rilascio di regolare permesso a costruire, secondo le norme e le procedure di legge vigenti, e nel rispetto delle Norme Tecniche di attuazione del Piano.

## **Articolo 3**

La ditta compartista conferma di accettare con il presente atto la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del piano in questione, così come risultante dagli atti meglio in premessa citati, che conferma di ben conoscere, e assevera di aver provveduto a versare al Comune l'aliquota di propria competenza delle spese di progettazione.

## **Articolo 4**

La ditta compartista cede a titolo gratuito al Comune di Monopoli, che a mezzo del suo costituito le accetta, le aree di sua proprietà ricadenti all'interno del comparto ed in esso destinate ad aree pubbliche, distinte al catasto terreni al foglio n° ..... particella/e n° ....., avente la superficie complessiva di mq. ...., confinante a Nord con .....; confinante a Est con .....; confinante a Sud con .....; confinante a Ovest con ....., il tutto pervenuto tramite atto notarile ..... del ..... Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, entra nel possesso delle aree come sopra descritte.

## **Articolo 5**

La ditta compartista cede a titolo gratuito alla ditta ..... le aree di sua proprietà, a quest'ultima necessarie per ivi allocare le volumetrie di utilizzo privato di Piano spettanti, il tutto senza corrispettivo alcuno e senza spese a suo carico, in quanto tale cessione è esclusivamente finalizzata ad attuare la ripartizione percentuale tra i Compartisti delle utilità del Piano Particolareggiato. Le aree cedute sono distinte al catasto terreni al foglio n° ..... particella/e n° ....., avente la superficie complessiva di mq. ...., confinante a Nord con .....; confinante a Est con .....; confinante a Sud con .....; confinante a Ovest con ....., il tutto pervenuto tramite atto notarile ..... del .....

## **Articolo 6**

La ditta compartista si impegna per sé e per gli aventi causa ad osservare, per gli immobili destinati ad edilizia convenzionata, le vigenti disposizioni di legge.

## **Articolo 7**

La realizzazione e la successiva gestione e manutenzione delle infrastrutture interne al piano (impianti idrico e fognante, viabilità, illuminazione, ecc.) sarà a totale carico della ditta compartista, in quanto di interesse di viabilità privata e di lotti fondiari privati.

#### **Articolo 8**

La ditta compartista si impegna per sé e per gli aventi causa al pagamento, al rilascio dei singoli permessi a costruire degli insediamenti previsti nel piano, del tributo commisurato al costo di costruzione e del contributo sul costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio dei permessi a costruire, con le modalità e garanzie che saranno stabilite dal Comune stesso.

#### **Articolo 9**

La ditta compartista si impegna per sé e per gli aventi causa a recintare a propria cura e spese, per la parte di propria competenza, le aree cedute all'Amministrazione Comunale, a non occuparle e/o manometterle.

#### **Articolo 10**

Sono a totale carico della ditta compartista tutte le spese, tasse, imposte inerenti e conseguenti al presente atto, per le quali si richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **Articolo 11**

La presente convenzione, mentre impegna immediatamente la ditta compartista o gli aventi causa, diverrà operante per il Comune di Monopoli solo dopo che essa sarà esecutiva a termini delle vigenti disposizioni legislative.

#### **Articolo 12**

Il Comune di Monopoli informa i componenti che tratterà i dati contenuti nel presente atto ai sensi del D. Lgs. n° 196/2003, esclusivamente per l'assolvimento delle attività e degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Richiesto, io ..... ho ricevuto il presente atto, formato da n° ..... pagine dattiloscritte per intero e quanto della presente da persona di mia fiducia, da me letto ai componenti che lo approvano e mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Il Dirigente della IV Area Tecnica Organizzativa

(dott. ing. Amedeo D'ONGHIA)