

COMUNE DI MONOPOLI

**PROGETTO DI ADEGUAMENTO
ALLE DIRETTIVE DEL PAI - AREA DI BACINO-PUGLIA
del
“PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CONTRADA COZZANA – M.nna DEL ROSARIO”
(approvato con Delibera C.C. N.10 del 9.8.2003)**

DITTE PROPONENTI :

DIKAI A SRL - GUSTAPANE FERRUCCIO - CANTATORE IDA – VERDEGIGLIO
MARIA E BELLINI MARIAGRAZIA - EDILSUD SNC - ROTOLO VINCENZO,
ONOFRIO, MARIA GRAZIA E VINCIGUERRA NICOLA

PROGETTISTI :

ING. FERRUCCIO GUSTAPANE
ING. LEONARDO SAPONARA
GEOM. VINCENZO ROTOLO

ELABORATO :

RELAZIONE TECNICA GENERALE

TAVOLA

A

RELAZIONE TECNICA

**relativa al Progetto di adeguamento alle direttive dell'AdiB - Puglia
del "Piano di Lottizzazione in contrada Cozzana-M.nna del Rosario"**

PREMESSE

Con deliberazione del C.C. di Monopoli n.10 del 9.8.2003 veniva approvato il "PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CONTRADA COZZANA - MADONNA DEL ROSARIO" (Pratica edilizia n.15210) e con successivo atto per notaio Biagio Spano di Monopoli del 30.6.2004 – repertorio n.37036, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 13.7.2004, veniva stipulata l'attinente Convenzione tra il Comune di Monopoli e i lottizzanti.

Il detto Piano di Lottizzazione fu redatto e approvato in attuazione dell'allora vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.R. n.722 del 24 Marzo 1977.

Con delibera del C.C. n. 68 del 22.10.2010 veniva approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) che recepiva e faceva salve le lottizzazioni già approvate tra le quali il PDL in oggetto.

Durante la fase attuativa del Piano di lottizzazione, l'Autorità di Bacino della Puglia predispondeva e trasmetteva al Comune di Monopoli (con nota AdiB del 24.2.2010-prot. 8899) lo "*Studio idraulico relativo ai bacini endoreici ricadenti nel Comune di Monopoli*" dal quale si evinceva che l'area oggetto del PDL in questione era parzialmente interessata da un bacino endoreico con alta pericolosità idraulica.

Con nota – prot. nr.22427 del 18.5.2010 del dirigente della Ripartizione Tecnica (Area Organizzativa IV) del Comune di Monopoli, si invitavano i lottizzanti a predisporre uno studio sull'attuale stato di attuazione del PDL in relazione alla perimetrazione del bacino endoreico predisposta dall'AdiB-Puglia; ciò al fine di poter valutare la necessità di una nuova sistemazione urbanistica dell'intera area nel rispetto di quanto previsto e disciplinato dalla subentrata normativa del *Piano di Bacino (PAI)*.

A seguito di uno studio idrogeologico integrativo, veniva individuata e approvata la definitiva perimetrazione del bacino endoreico in questione.

Pur non sussistendo alcun obbligo dei lottizzanti al rispetto della nuova normativa del PAI-Puglia, non potendo essa avere effetto retroattivo sul PDL antecedentemente approvato (e, peraltro, recepito e fatto salvo dal nuovo PUG), i lottizzanti hanno manifestato la disponibilità a ricercare idonea soluzione atta ad adeguare il PDL alle subentrate direttive del PAI-Puglia, a tal fine predisponendo il *Progetto di adeguamento* qui proposto, così come esposto nella relazione che segue e come riportato nelle tavole grafiche allegate.

CAPITOLO PRIMO

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PDL/2003 IN RELAZIONE ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO DEFINITE DAL PAI-PUGLIA

Lo stato di attuazione del PDL 2003

Allo stato attuale, dei 14 lotti previsti dal PDL-2003 risultano eseguiti e/o in corso di completamento i seguenti interventi edilizi attinenti gli originari lotti n.1, n.2, n.11, n.12 che appresso si descrivono.

***Lotto n.1*, comprendente:**

- fabbricato con annesse aree di pertinenza scoperte, eseguito e ultimato in virtù di Permesso di costruzione n.25308/04 del 23.12.2004 – pratica n.16637 e successive DIA n.7523/MS e n.8946/MS, costituito da 2 unità immobiliari (1a e 1b) attualmente di proprietà Bini Giovanna (1a - nel Catasto Urbano riportata al F.30 - p.lla 586) e Lapertosa Isabella (1b - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 585);
- altre aree, di natura privata/condominiale, ad uso di accesso e di servizio dei lotti n.1-11-12, attualmente di proprietà Bini, Lapertosa, Rizzo, D'Eredità/Giuncato, Dikaia srl (in Catasto Terreni F.30-p.lla 579) e Rizzo, D'Eredità/Giuncato, Dikaia srl (in Catasto Terreni F.30-p.lle 538,623,626);
- altre aree, attualmente di proprietà Gustapane Ferruccio (in Catasto Terreni F.30-p.lla 523) e D'Eredità/Giuncato, (in Catasto Terreni F.30-p.lle 534, 627).

***Lotto n.2*, comprendente:**

- fabbricato con annesse aree di pertinenza scoperte, eseguito e ultimato in virtù di Permesso di costruzione n.34243/04 del 23.11.2005 – pratica n.16703 e successiva

DIA n.8299/MS, costituito da 2 unità immobiliari (2a e 2b) attualmente di proprietà Carone Maria Grazia (2a - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 598) e Tutino Maria/ Giannini Antonio (2b - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 596);

- altre aree, di rispetto della prospiciente strada com.le Ferri, aventi natura privata e ad uso di accesso e di servizio del lotto n.2, attualmente di proprietà Carone Maria Grazia (in Catasto Terreni riportate al F.30-p.lla 599) e Tutino/Giannini (in Catasto Terreni F.30-p.lla 595, 597);

- altre aree, attualmente di proprietà Gustapane Ferruccio (in Catasto Terreni F.30-p.lla 524) e Gustapane/Dikaia srl (in Catasto Terreni F.30-p.lla 600).

Lotto n.11, comprendente:

- fabbricato con annesso pertinenze scoperte, autorizzato con Permesso di costruire n.76/2008 – pratica n.4/2008 e successive DIA n.43/2010, n.250/2011,n.76/2012, costituito da tre unità immobiliari (11a,11b,11c) delle quali due ultimate e attualmente di proprietà Rizzo Miriam (11c - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 654) e D'Eredita' Giovanni/Giungato Franca (11a - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 656) e una allo stato rustico e in corso di completamento delle opere di finitura di proprietà della società Dikaia srl (11b - nel Catasto Urbano riportata al F.30-p.lla 655, *in corso di costruzione*);

- altre aree, di natura privata/condominiale, ad uso di accesso e di servizio dei lotti n.11-12, attualmente di proprietà Rizzo, D'Eredità/Giungato, Dikaia srl (in Catasto Terreni F.30-p.lla 623,) e Rizzo, Dikaia srl (in Catasto Terreni riportate al F.30-p.lla 545, 546, 619);

- altre aree, attualmente di proprietà Gustapane/Cantatore (in Catasto Terreni F.30-p.lla 622, 629).

Lotto n.12, comprendente:

- fabbricato con annesso pertinenze scoperte, autorizzato con Permesso di costruire n.163/2008 – pratica n.63/2007 e successiva DIA n.162-2013-RA del 7.11.2013, costituito da tre unità immobiliari (12a,12b,12c) attualmente in corso di costruzione e di proprietà della società Dikaia srl (in Catasto Terreni riportate al F.30-p.lla 611,612, 613, 615, 617);

- altre aree, di natura privata/condominiale, ad uso di accesso e di servizio del lotto n.12, attualmente di proprietà Dikaia srl (in Catasto Terreni riportate al F.30-p.lla 614, 616, 618)).

- altre aree, attualmente di proprietà Gustapane/Cantatore (in Catasto Terreni F.30-p.lla 53, 540).

Le aree tutte costituenti i descritti originari lotti del PDL-2003 n.1, n.2, n.11, n.12 sono state asservite alle volumetrie edificate sui lotti medesimi con atto del notaio Biagio Spano di Monopoli del 2.11.2004-Repertorio n.37725, registrato presso Agenzia delle Entrate di Bari in data 12.11.2004 al n.101354-Serie 2A.

Le aree a rischio idrogeologico in relazione ai lotti del PDL 2003

Le aree classificate a rischio idrogeologico dal PAI-Puglia coprono una cospicua porzione territoriale del Piano di lottizzazione, interessando estesa consistenza degli originari lotti n.5, n.8, n.9 e una porzione del tutto marginale degli originari lotti n.6, n.7, così come definiti dal PDL-2003.

Gli originari restanti lotti del PDL-2003 n.1, n.2, n.3, n.4, n.10, n.11, n.12, n.13, n.14 non ricadono nelle aree a rischio idrogeologico individuate dal PAI-Puglia.

Lo stato di attuazione del PDL/2003, impostato su mappa catastale aggiornata e con individuazione delle aree a rischio idrogeologico definite dal PAI-Puglia, è riportato nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.1 del presente Progetto.

CAPITOLO SECONDO

IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO ALLE DIRETTIVE DEL PAI-PUGLIA

§ 1 - IMPOSTAZIONE URBANISTICA E METODOLOGICA

L'obiettivo del *Progetto di adeguamento* qui proposto è quello di pervenire alla delocalizzazione di quei fabbricati, previsti dal PDL-2003 e non ancora edificati, che ricadono nelle aree definite a rischio idrogeologico dalla subentrata disciplina del PAI-Puglia.

Come anticipato nel precedente Capitolo Primo, le dette aree a rischio idrogeologico interessano una cospicua porzione del PDL che comprende parte consistente degli originari lotti liberi n.8-9, sì da impedirne i previsti interventi edilizi, e parte del tutto marginale dei lotti liberi n.6-7, così come definiti dal PDL-2003; risulta altresì

in cospicua parte interessato l'originario lotto n.5, identificato quale *lotto saturo* dal PDL/2003 per la presenza di antico preesistente fabbricato.

Per quanto sopra e al fine del proposto obiettivo, l'intera volumetria espressa dai citati lotti n.8 e n.9 del PDL-2003 dovrà essere delocalizzata in altre aree da reperire nell'ambito del PDL. Per quanto attiene, invece, i lotti n.6 e n.7 non vi è necessità di delocalizzare in altre aree le relative volumetrie edificabili in quanto le stesse potranno comunque essere allocate nelle estese porzioni dei medesimi lotti non soggette a rischio idrogeologico; pertanto i detti lotti n.6 e n.7 potranno conservare l'originaria configurazione del PDL-2003.

Nessun problema sussiste per il lotto saturo n.5 non essendo in esso previsto incremento della cubatura già esistente e ove, peraltro, il preesistente fabbricato e relativi accessori e pertinenze non ricadono nelle aree a rischio idrogeologico.

Ne consegue che l'impostazione metodologica del presente progetto di adeguamento resta sostanzialmente finalizzata al reperimento delle aree necessarie all'allocazione delle volumetrie rimosse dalle aree a rischio idrogeologico di cui agli originari lotti n.8 e n.9 del PDL-2003.

Al fine di reperire le dette aree, nell'ambito delle residue porzioni libere e disponibili del PDL (non soggette a rischio idrogeologico), si è resa necessaria una parziale rimodulazione degli originari lotti n.1-2-3-4-5-8-9-10-11-12 previsti dal PDL-2003; a riguardo e sul piano metodologico, alla soluzione progettuale qui proposta si è pervenuto mediante i seguenti strumenti operativi:

a) individuazione e costituzione dei **nuovi lotti saturi n.1-2-11-12**, attraverso la perimetrazione delle aree strettamente interessate dagli interventi edilizi già eseguiti/autorizzati sugli originari lotti n.1-2-11-12 del PDL-2003, così come definite nei rispettivi progetti approvati;

b) riperimetrazione parziale dell'originario lotto saturo n.5 del PDL-2003.

c) individuazione e costituzione dei **nuovi lotti liberi n.3-4-8-9-10**, destinati a ricevere le cubature previste dal PDL-2003 sugli originari lotti n.3-4-8-9-10 (allo stato non edificati).

In particolare,

- con l'intervento di cui alla precedente lett. a) sono state rese disponibili quelle porzioni degli originari lotti n.1-2-11-12 del PDL-2003 che, pur essendo asservite alle volumetrie edificate/autorizzate sui detti lotti, non sono interessate dalle costruzioni e relativi accessori e pertinenze bensì da destinare alle culture esistenti (come

previsto dai progetti approvati); dette porzioni comprendono la p.lla 523 facente parte dell'originario lotto n.1, la p.lla 524 dell'originario lotto n.2, le p.lle 622-629 dell'originario lotto n.11, le p.lle 53-540 dell'originario lotto n.12 : il tutto per una superficie pari a mq 8.477;

- con l'intervento di ripermimetrazione dell'originario lotto saturo n.5, di cui alla precedente lett. b), è stata resa disponibile un'ulteriore superficie (p.lla 268) di mq 3.800.

La messa a disposizione delle dette aree (per totali mq 12.277), unitamente a quelle degli originari lotti n.3-4-10 del PDL-2003 (attuali p.lle 528-547-548-602-603-604-605-606-607-608-609-610) di ulteriori mq 17.702, ha reso possibile la formazione dei *nuovi lotti* n.3-4-8-9-10 ove allocare sia le volumetrie già previste sugli originari lotti n.3-4-10 del PDL-2003 nonchè le volumetrie delocalizzate dalle aree a rischio idrogeologico di cui agli originari lotti n.8-9 del PDL-2003; l'operata nuova configurazione dei lotti ha altresì reso necessaria la rimodulazione (con parziale dislocamento) delle aree da destinare a parcheggi e strade pubbliche, conseguente anche alla introdotta *suddivisione in Comparti* del PDL, di cui si dirà al successivo § 2.

Il reperimento delle aree così come sopra individuate resta unicamente finalizzata alla *fisica collocazione* delle volumetrie espresse dagli originari lotti n.3-4-8-9-10 del PDL-2003, restando escluso un rapporto diretto tra superficie fondiaria e cubatura allocata in ragione dell'indice di f.f., come più dettagliatamente sarà esposto al successivo § 3.

Tutte le aree come sopra individuate sono attualmente di proprietà delle ditte Gustapane, Gustapane/Cantatore e Gustapane/Dikaia che fanno parte delle ditte proponenti il presente *Progetto di adeguamento*.

In riassunzione e con riferimento all'intero PDL, il presente *Progetto di adeguamento* individua e comprende i seguenti 14 lotti:

- **lotti saturi n.1 - n.2 - n.11 - n.12**, di nuova costituzione e perimetrazione;
- **lotto saturo n.5**, già previsto nel PDL/2003 e qui riproposto con parziale modifica della perimetrazione;
- **lotti liberi** (non edificati) **n.3 - n.4 - n.8 - n.9 - n.10**, di nuova individuazione e perimetrazione;

- **lotti liberi** (non edificati) **n.6 e n.7**, che hanno conservato la medesima perimetrazione prevista dal PDL/2003 (salvo lieve variazione dimensionale del lotto n. 6 per effetto del ridimensionamento dell'attiguo parcheggio);
- **lotti semiedificati n.13 e n.14**, che hanno conservato la medesima perimetrazione prevista dal PDL/2003 (salvo lieve variazione dimensionale del lotto n. 14 per effetto dell'inserimento di un attiguo parcheggio).

L'intervento edilizio sui lotti n.6-n.7, solo marginalmente interessati dalle aree a rischio idrogeologico, dovrà essere attuato esclusivamente nella porzione dei singoli lotti non ricadente nelle *aree a rischio*; queste ultime (aree a rischio) sono interdette all'edificazione e da destinarsi alle culture agricole e/o ad eventuali opere e/o attività compatibili con la normativa del PAI-Puglia.

Parimenti, gli eventuali interventi ammessi nel lotto saturo n.5 potranno essere eseguiti solo nella porzione del lotto non ricadente nelle *aree a rischio*; queste ultime (aree a rischio) sono da destinarsi alle culture agricole e/o ad eventuali opere e/o attività compatibili con la normativa del PAI-Puglia.

Le porzioni dei lotti n.5-6-7 interessate da rischio idrogeologico sono individuate con la lettera "R" nelle allegate tavole grafiche n.1 e n.2.

In sede di intervento edilizio interessante i lotti semiedificati n.13 e n.14 dovrà essere predisposto apposito rilievo delle volumetrie allo stato esistenti.

La nuova configurazione dei lotti, impostata su mappa catastale aggiornata e con individuazione delle aree a rischio idrogeologico definite dal PAI-Puglia, è riportata nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.2 del presente Progetto.

§ 2 - LA SUDDIVISIONE DEL PDL IN "COMPARTI ATTUATIVI"

Per un'ottimale organizzazione e razionalizzazione delle risorse economiche, finalizzate agli interventi edilizi e all'esecuzione delle connesse opere di urbanizzazione, l'ambito territoriale del PDL è stato suddiviso in più *Comparti attuativi*, essendo ciò conforme allo spirito dell'Atto di Convenzione (al tempo sottoscritto) e comunque in linea con la recente normativa regionale. In particolare, sono stati individuati i seguenti *Comparti*:

- COMPARTO A**, costituito dai lotti saturi n.1-2-11, aree private per viabilità/servizio e parcheggio pubblico (P1) -- Superficie pari a mq 12.393,
- COMPARTO B**, costituito dai lotti n.3-4-5-8-9, aree per strade di uso pubblico (S1) e parcheggio pubblico (P2) -- Superficie pari a mq 48.653,

COMPARTO C, costituito dai lotti n.6-7 e parcheggio pubblico (P3) -- Superficie pari a mq 20.157,

COMPARTO D, costituito dai lotti n.10-12-13, aree per strade di uso pubblico (S2) e parcheggio pubblico (P4) -- Superficie pari a mq 21.483,

COMPARTO E, costituito dal lotto n.14 e parcheggio pubblico (P5) -- Superficie pari a mq 19.019.

La restante porzione territoriale del PDL, pari a mq 14.584, è rappresentata dalle *“AREE RESIDUE” dalle quali sono state rimosse le cubature delocalizzate nei nuovi lotti n. 3-4-8-9-10*: le dette aree saranno asservite alle volumetrie da allocare nei citati nuovi lotti.

L'individuazione e configurazione dei comparti, così come sopra definiti, è stata effettuata tenendo conto:

- della possibilità di accesso ai singoli lotti costituenti ciascun Comparto,
- delle ditte intestatarie delle proprietà ricadenti in ciascun Comparto,
- della possibilità di dotare ciascun Comparto di parcheggio pubblico commisurato allo standard di cui al DM 1444/68 (per gli altri standards è stata prevista - già da PDL-2003 - la monetizzazione delle relative aree) .

In sostanza, l'impostazione adottata conferisce a ciascun *Comparto* una propria autonomia, sotto il profilo funzionale e di rispetto normativo.

Ne consegue che l'attuazione del Piano di Lottizzazione potrà avvenire per porzioni territoriali dello stesso (*Comparti*), così facilitando - in termini di tempo e di risorse economiche - l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con conseguente accelerazione dell'iter amministrativo per il rilascio dell'agibilità delle costruzioni edificate e per lo svincolo delle relative fidejussioni prestate a favore del Comune a garanzia delle dette opere di urbanizzazione.

A riguardo va precisato che il *“Comparto A”*, così come sopra definito e comprendente i lotti n.1-2-11 (per totali 7 unità abitative), risulta - allo stato - già urbanisticamente definito sotto il profilo funzionale e normativo, essendo state eseguite le previste e attinenti opere di urbanizzazione ed essendo stato trasferito al Comune di Monopoli quanto in Convenzione previsto; nulla osta, pertanto, al rilascio del certificato di agibilità per le unità immobiliari già ultimate e allo svincolo delle relative fidejussioni.

La suddivisione in *Comparti* dell'ambito territoriale del PDL, con individuazione dei lotti costituenti, è riportata nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.2 del presente Progetto.

§ 3 - IL CALCOLO DELLE CUBATURE

Il presente “progetto di adeguamento” non comporta variazione della *cubatura complessiva* del Piano di lottizzazione rispetto a quella prevista dal PDL/2003, che resta pertanto pari a **mc 10.528,80**; è invece mutata la *cubatura residua edificabile* che nel presente “Progetto di adeguamento” è pari a complessivi **mc 6.477,85**, rispetto a mc. 9.108,80 del PDL/2003: ciò in conseguenza degli interventi edilizi già eseguiti/autorizzati in virtù del PDL 2003.

Per determinare la *cubatura edificabile* dei lotti (liberi e semiedificati) previsti dal progetto qui proposto si è fatto ricorso ai seguenti criteri.

a) Per i “lotti liberi” n.6-7 e per i “lotti semiedificati” n.13-14, che conservano la medesima configurazione del PDL/2003 (salvo lieve variazione dimensionale dei lotti n.6 e n.14 a causa della rimodulazione dei parcheggi), la cubatura edificabile scaturisce direttamente dalla superficie fondiaria dei singoli lotti con applicazione dell’indice di f.f. (0,10 mc/mq) e con detrazione, per i lotti semiedificati, della cubatura già esistente.

b) Per i “lotti liberi” n. 3-4-8-9-10, di nuova individuazione/configurazione, la cubatura edificabile non è in rapporto alla superficie dei lotti bensì è stata assegnata *per attribuzione*; ciò in quanto, confluendo in essi lotti anche le cubature delocalizzate dalle aree a rischio idrogeologico e tenuto altresì conto delle modalità di formazione dei detti lotti (esposta al precedente §1), la superficie complessiva disponibile (efficace ad esprimere cubatura) dei citati lotti è inferiore a quella necessaria a contenere, in ragione dell’indice di f.f, vigente le volumetrie in essi lotti allocate.

Pertanto, in sede di edificazione sui menzionati lotti, dovranno essere asservite, oltre alle superfici dei lotti medesimi (qualora non già asservite), anche le aree costituenti gli originari lotti n.8-9 del PDL-2003 dalle quali sono state rimosse le previste cubature, come più dettagliatamente sarà esposto nel successivo § 4.

La cubatura complessivamente edificabile sui detti lotti n._3-4-8-9-10 del presente “Progetto di adeguamento” è pari a **mc 3.274,09**; la ripartizione della detta cubatura tra i citati lotti n. 3-4-8-9-10 è stata effettuata (*per attribuzione*) tenendo conto delle dimensioni e configurazione dei lotti, in relazione alla possibilità di allocare in ciascuno di essi lotti due o più unità immobiliari nel rispetto della superficie minima d’intervento (mq 5.000) e delle distanze degli erigendi fabbricati dai confini dei lotti e dalle strade (ml.15), come normativamente previsto dal PDL.

In riassunzione, in riferimento ai singoli lotti liberi e semiedificati del presente *Progetto di adeguamento la cubatura edificabile* (scaturita/attribuita) è la seguente:

- lotto n. 3 (libero), cubatura edificabile (attribuita)	= mc	524,09
- lotto n. 4 (libero), cubatura edificabile (attribuita)	= mc	825,00
- lotto n. 6 (libero), cubatura edificabile (scaturita)	= mc	1.003,20
- lotto n. 7 (libero), cubatura edificabile (scaturita)	= mc	1.000,80
- lotto n. 8 (libero), cubatura edificabile (attribuita)	= mc	550,00
- lotto n. 9 (libero), cubatura edificabile (attribuita)	= mc	550,00
- lotto n.10 (libero),cubatura edificabile (attribuita)	= mc	825,00
- lotto n.13 (semiedificato), cubatura residua edificabile (scaturita)	= mc	198,86
- lotto n.14 (semiedificato), cubatura residua edificabile (scaturita)	= <u>mc</u>	<u>1.000,90</u>
totale cubatura edificabile di progetto		= mc 6.477,85

La ripartizione della cubatura complessiva dei lotti n. 3-4-8-9-10 che, come detto è stata effettuata per *attribuzione* tra i citati lotti, ha carattere indicativo e non è vincolante sul piano urbanistico, potendosi optare - in sede attuativa - ad una diversa ripartizione delle cubature e ciò senza ricorrere ad alcun atto formale di trasferimento di cubatura; tanto anche per effetto di quanto appresso riportato.

Al fine di una maggiore flessibilità nell'attuazione del Piano di Lottizzazione è consentito il trasferimento della cubatura tra lotti costituenti il medesimo *Comparto*, essendo ciò ininfluenza ai fini del rispetto degli standards di cui al DM n.1444 del 2.4.1968 (nella fattispecie, limitati al parcheggio).

Il trasferimento della cubatura tra lotti facenti parte di *Comparti* diversi è consentito a condizione che siano soddisfatti gli standards di ciascun Comparto (parcheggi) di cui al citato DM 1444/68, il chè limita, di fatto, l'entità della cubatura trasferibile in quanto solo per alcuni Comparti del PDL le aree destinate a parcheggio risultano sovradimensionate rispetto al minimo normativo.

I trasferimenti delle cubature (a favore dei lotti riceventi) potranno essere finalizzati sia all'incremento della volumetria da realizzare sui lotti liberi o semiedificati, sia all'ampliamento dei fabbricati già costruiti e/o autorizzati; in sede d'intervento edilizio dovranno essere asservite anche le aree equipollenti alle cubature trasferite, in ragione dell'*indice di f.f.* vigente alla data del trasferimento (attualmente 0,10 mc/mq). E' altresì consentito il trasferimento di cubatura, per un massimo di mc 250, a favore delle "*Aree Residue*" (di cui alle tavole grafiche n.2-3) per interventi/opere da rea-

lizzare nelle porzioni non a rischio idrogeologico, a condizione che ad ultimazione dei lavori siano state eseguite le infrastrutture (parcheggio - di cui agli standards del DM 1444/68) del Comparto in cui ricade il lotto cedente.

Il calcolo delle cubature edificabili, riferite alle singole ditte proprietarie (lottizzanti), è riportato nella Tabella A) allegata alla presente Relazione; le cubature edificate e edificabili, in riferimento ai singoli lotti del PDL, sono riportate nella Tabella B) allegata alla presente Relazione nonchè nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.3 del presente *Progetto di adeguamento*.

§ 4 - L'ASSERVIMENTO DELLE AREE

In conseguenza e per effetto della delocalizzazione dei fabbricati (previsti dal PDL/2003) ricadenti nelle aree definite a rischio idrogeologico dal PAI-Puglia e da trasferire nei nuovi *lotti liberi n.3-4-8-9-10*, come nel presente progetto definiti, occorrerà procedere - in sede di edificazione sui detti lotti - all'asservimento delle aree costituenti i citati lotti nonchè all'asservimento delle aree costituenti gli originali lotti n.8-9 del PDL-2003 dai quali sono state rimosse le relative cubature .

Per gli interventi edilizi da eseguire sui *lotti liberi n.6 e n.7* e sui *lotti semiedificati n.13 e n.14* si procederà all'asservimento delle aree costituenti i detti lotti.

Per gli interventi ammessi/consentiti da eseguire sul *lotto saturo n.5* si procederà all'asservimento delle aree interessate dagli interventi medesimi.

Le aree costituenti i *lotti saturi n.1-2-11-12* risultano, allo stato, già asservite alle cubature eseguite e/o in corso di esecuzione.

L'individuazione delle aree già asservite e da asservire agli interventi edilizi (attuati e da attuare), impostato su mappa catastale aggiornata, è riportato nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.4 del presente Progetto.

§ 5 – INTERVENTI, OPERE E DESTINAZIONI D'USO

Gli interventi edilizi ammessi nell'ambito del PDL sono sostanzialmente finalizzati all'uso abitativo e/o attività compatibili con la residenza, secondo quanto previsto e disciplinato dalla vigente normativa comunale.

Nell'ambito delle aree pertinenziali delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di opere accessorie e di servizio quali piscine, campi da tennis, gazebo, deposito attrezzi, tettoie, vani tecnici, installazione pannelli solari e fotovoltaici,etc.

Nell'ambito dei singoli lotti, ove l'estensione lo consenta, è consentita la realizzazione di aree attrezzate, non eccedenti 1/10 (un decimo) della superficie del lotto, ad uso sportivo/ricreativo/ristoro (piscina,campo da tennis,parco giochi,gazebo, tettoie, bungalow,bar,club, pab, etc.); le medesime opere/attività, con le limitazioni sopra precisate, sono consentite anche nelle "Aree Residue" come individuate nelle tavole grafiche n.2-3.

Nelle porzioni del PDL a *rischio idrogeologico* gli eventuali interventi/opere/destinazioni d'uso dovranno essere compatibili alle prescrizioni dell' Adb-Puglia.

§ 6 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi edilizi da attuare nei lotti edificabili (liberi e semiedificati) del PDL, così come nel presente progetto individuati,restano soggetti ai medesimi parametri urbanistici di cui al PDL/2003,ossia:

- lotto minimo d'intervento = mq 5.000
- altezza massima dei fabbricati = mt. 7,00;
- numero massimo dei piani = 2;
- distacco minimo dai confini del lotto e dalle strade = ml.15.

§ 7 – INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PDL E DELLE DITTE PROPONENTI IL "PROGETTO DI ADEGUAMENTO"

Rispetto al PDL-2003 la proprietà delle aree costituenti il Piano di Lottizzazione è mutata per effetto delle compravendite intervenute.

I soggetti intestatari delle proprietà tutte ricadenti nel PDL sono, allo stato attuale:

GUSTAPANE Ferruccio, CANTATORE Ida, DIKAIÀ s.r.l., VERDEGIGLIO Maria e BELLINI Mariagrazia, ROTOLO Vincenzo, Onofrio,Maria Grazia e VINCIGUERRA Nicola, EDILSUD s.n.c., GIANNINI Antonio e TUTINO Maria,BINI Giovanna,LAPERTOSA Isa, RIZZO Miriam, CARONE Mariagrazia, D'EREDITA' Giovanni e GIUNCATO Franca.

Dei sopra elencati proprietari le ditte Giannini-Tutino,Bini,Lapertosa,Rizzo,Carone, D'eredità-Giuncato non hanno alcun interesse al presente *Progetto di adeguamento*, in quanto proprietari delle unità immobiliari già ultimate insistenti sui *lotti saturi n.1-2-11* che non hanno ulteriore potenzialità edificatoria.

I soggetti proponenti il presente “Progetto di adeguamento” sono, pertanto:

GUSTAPANE Ferruccio, CANTATORE Ida, DIKAIA s.r.l., VERDEGIGLIO Maria e BELLINI Mariagrazia, ROTOLO Vincenzo, Onofrio, Maria Grazia e VINCIGUERRA Nicola, EDILSUD s.n.c. .

Come emerge dalle Tabelle A) e B) allegate alla presente Relazione, i detti soggetti proponenti rappresentano complessivamente:

- la totalità delle quote (1.000/1.000), in termini di cubatura residua edificabile,
- una quota pari a 850,5/1.000, in termini di cubatura totale del PDL (esistente+ residua edificabile).

L’individuazione delle proprietà ricadenti nel PDL, impostato su mappa catastale aggiornata, è riportato nell’elaborato grafico di cui alla Tavola n.5 del presente Progetto.

§ 8 - LA VIABILITA' E I PARCHEGGI

Viabilità e Accessi

Il presente “Progetto di adeguamento” non prevede, al pari del PDL/2003, strade di lottizzazione interne aperte all’uso pubblico e da cedere al Comune ; ciò in quanto l’accesso ai lotti è in massima parte garantito dalla viabilità pubblica esistente che si sviluppa su tre lati del perimetro dell’intera lottizzazione (strada vicinale Visciglio, strada comunale Ferri, strada provinciale Monopoli-Conversano).

In particolare:

- i lotti n.2-3-14 hanno accesso diretto dalla strada comunale Ferri;
- il lotto n.5 ha accesso diretto dalla strada provinciale Monopoli-Conversano nonché dalla strada comunale Ferri;
- i lotti n.6-7 hanno accesso diretto dalla strada provinciale Monopoli-Conversano e/o dalla strada vicinale Visciglio;
- i lotti n.10-13 hanno accesso diretto dalla strada vicinale Visciglio;

Per quanto attiene i lotti interni, non contigui alle pubbliche strade sopra individuate, gli accessi sono garantiti come segue:

- l’accesso ai lotti n.1-11-12, come previsto anche nel PDL/2003, è garantito da già costituita e definita viabilità privata che immette sulla strada comunale Ferri, avente natura condominiale ad uso e servizio dei detti lotti frontisti; la detta viabilità privata consente altresì l’accesso al nuovo lotto n.10 (cui si accede anche dalla strada vicinale Visciglio);

- l'accesso ai nuovi lotti n.4-8-9 avverrà indirettamente dalla strada comunale Ferri mediante servitù di passaggio (o condivisione di aree) a carico dei lotti n.3-5-8.

Ampliamento e aree di rispetto delle sedi stradali

Al pari del PDL-2003, il presente *Progetto di adeguamento* non prevede modifica di percorso o di sezione delle strade pubbliche esistenti; unica eccezione (prevista dal Progetto qui proposto) è costituita da due modesti ampliamenti della sede stradale esistente (indicati in planimetria con le lettere S1 e S2) e, precisamente:

- il primo, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada comunale Ferri e la strada provinciale Monopoli-Conversano,
- il secondo, ubicato sulla strada vicinale Visciglio, in adiacenza al parcheggio "P4" e in prossimità dei lotti n.10 e n.13.

Inoltre (come anche disciplinato dal PDL-2003), è previsto che - in sede di edificazione dei lotti prospicienti la viabilità pubblica esistente - l'esecuzione delle relative recinzioni dovrà avvenire all'interno dei lotti con arretramento di mt. 1 dal confine con le dette strade; ciò non modifica la natura privata delle aree costituenti il detto arretramento, configurandosi esse quali *aree di rispetto stradale*.

Gli interventi e le disposizioni sopra esposte sono finalizzate al conseguimento di una maggiore visibilità, e conseguente sicurezza, per il movimento veicolare.

Parcheggio pubblici

La nuova configurazione dei lotti, effettuata con il presente "Progetto di adeguamento" ha reso necessaria una parziale rimodulazione delle aree da destinare a parcheggio di uso pubblico; ciò anche per effetto della suddivisione del PDL in *Comparti attuativi* che ha comportato una nuova verifica dello standard di cui al D.M. n.1444/68.

Pertanto, sono state individuate le seguenti aree destinate a pubblico parcheggio:

- area a parcheggio "P1" (*Comparto A*) della superficie di mq 65
 - area a parcheggio "P2" (*Comparto B*) della superficie di mq 184
 - area a parcheggio "P3" (*Comparto C*) della superficie di mq 117
 - area a parcheggio "P4" (*Comparto D*) della superficie di mq 74
 - area a parcheggio "P5" (*Comparto E*) della superficie di mq 60
- per totali mq 500

I detti parcheggi sono stati dimensionati, per ciascun Comparto, nel rispetto dello standard di cui al citato D.M. n.1444/68 : il calcolo di verifica è riportato nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.6 del presente Progetto, al quale si rimanda.

L'individuazione della viabilità e dei parcheggi pubblici, impostato su mappa catastale aggiornata, è riportato nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n.6 del presente Progetto.

Parcheggi privati

Come già previsto nel PDL-2003, le aree da destinare ai parcheggi ad uso privato saranno individuate all'interno dei singoli lotti, nell'ambito delle pertinenze esterne delle unità abitative, e proporzionate in ragione di 1 mq per ogni 10 mc del volume costruito (Legge 122/89).

§ 9 – NORMA DI RINVIO AL PDL-2003

Per quanto non riportato e disciplinato nel presente *Progetto di adeguamento* si rinvia alle disposizioni del PDL-2003, che conservano efficacia nei limiti di quanto non in contrasto con il *Progetto* qui proposto.

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- TAVOLA N.1 : STATO DI ATTUAZIONE DEL PDL-2003
- TAVOLA N.2 : NUOVA CONFIGURAZIONE DEI LOTTI E INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI
- TAVOLA N.3 : CUBATURE ESISTENTI E CUBATURE RESIDUE DA EDIFICARE NEI LOTTI
- TAVOLA N.4 : ASSERVIMENTO DELLE AREE
- TAVOLA N.5 : INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'
- TAVOLA N.6 : VIABILITA' E PARCHEGGI – VERIFICA STANDARDS

I Tecnici redattori:

Ing. Ferruccio Gustapane

Ing. Leonardo Saponara

Geom. Vincenzo Rotolo

Monopoli,