



COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA

Provincia di Bari

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO

Sessione Straordinaria

Seduta Pubblica

N° 29

OGGETTO: Piano di lottizzazione comparto edilizio n. 2
Esame delle osservazioni ed approvazione definitiva

L'anno **duemilaotte** il giorno **ventidue** del mese di **luglio** alle ore 19,00 e seguenti in Canosa di Puglia, nella sede comunale e nella sala delle adunanze aperta al pubblico, si è riunito in 1^a convocazione, sotto la **Presidenza** del Sig. **Pizzuto Michele** e con la partecipazione del Segretario Generale, **dott. Pasquale Mazzone**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dal **SINDACO**
e dai **CONSIGLIERI**:

Francesco Ventola

1. PIZZUTO	Michele	PRESIDENTE del CONSIGLIO	
2. DI PALMA	Nicola		
3. LOVINO	Fedele	17. DI SCISCIOLA	Roberto
4. DI VIRGILIO	Sabino	18. SINESI	Tommaso
5. CASIERI	Pasquale	19. D'AMBRA	Biagio
6. SPERANZA	Salvatore	20. MANTOVANO	Nicola
7. BUONO	Roberto	21. DI NUNNO	Saverio
8. CECCA	Virgilio	22. PATRUNO	Giovanni
9. SIMONE	Salvatore	23. COLASANTE	Giovanni Battista N.
10. FORINO	Fernando	24. DI GIACOMO	Dario
11. SACCINTO	Lucia Mariacristina	25. DI MONTE	Antonio
12. CARACCILO	Gennaro	26. PRINCIGALLI	Vincenzo L.
13. PRINCIGALLI	Francesco	27. DI FAZIO	Pasquale
14. COLABENE	Vincenzo	28. BASILE	Pietro
15. D'AMBRA	Paolo	29. QUINTO	Giovanni
16. MATARRESE	Giovanni	30. MERAFINA	Gianfranco

Sono assenti i seguenti Consiglieri: Di Palma – Colabene – Princigalli Vincenzo – Princigalli Francesco.

=====

Pertanto, i presenti sono **27** e gli assenti **4**.

Assistono alla seduta gli Assessori: Rosa – Vicesindaco, Malcangio, Marcovecchio, Todisco e Pinnelli.

Omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco, Francesco Ventola, sulla scorta dell'istruttoria svolta dal Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive, ing. Mario Maggio, propone l'adozione del seguente provvedimento:

PREMESSO:

⇒ che con delibera n. 10 del 13.03.2008 il Consiglio comunale, a seguito di istanza acquisita il 16.11.2007 al n. 34530 di protocollo generale e successiva del 07.03.2008, prot. n. 7883, dei signori proprietari dei suoli edificatori distinti nel NCT del Comune di Canosa di Puglia al foglio n. 51 particelle nn. 1-2-3-549-601-603-604-606-4-701-664-102-660-658-655-699-805-85-99-100-101, ha adottato il piano di lottizzazione di iniziativa privata a firma dell'ing. Giuseppe Limongelli del "comparto edilizio n. 2" composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa, Legge 13/89, Legge 122/89;
- schema della convenzione tipo del piano attuativo;
- documentazione fotografica;
- relazione geologica e geotecnica;
- certificati catastali, atti di proprietà;
- foglio di mappa in originale;
- scheda urbanistica Legge n. 56/80;
- tav.A - tavola rappresentativa delle ditte partecipanti al comparto;
- tav.1 - corografia, stralcio del P.R.G., zonizzazione;
- tav.2 - stralcio catastale, comparto su catastale;
- tav.3 - computo delle aree, elenco ditte catastali;
- tav.4 - planimetria generale di progetto in sovrapposizione al catastale;
- tav.4 bis - computo volumetrie massime realizzabili;
- tav.5 - planimetri generale di progetto, con l'individuazione delle aree da destinare ad E.R.L. ed E.R.P.
- tav.6 - planimetria generale di progetto, computo dei volumi e standard;
- tav.7- standard urbanistici;
- tav.8 - viabilità di comparto, piano quotato;
- tav.9 - superficie fondiaria di comparto;
- tav.10 - schema tipologico (A);
- tav.10A - schema tipologico (B);
- tav.10B - schema tipologico (C);
- tav.10C - schema tipologico (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7);
- tav.10D - schema tipologico (E);

- tav.11 - urbanizzazioni primarie, illuminazione pubblica;
 - tav.12 - urbanizzazioni primarie, reti fognanti;
 - tav.13 - urbanizzazioni primarie, rete fogna bianca;
 - tav.14 - urbanizzazioni primarie, rete idrica;
 - tav.15 - urbanizzazioni primarie, viabilità e parcheggi;
 - tav.16 - urbanizzazioni primarie, banchine pubbliche;
 - tav.17 - urbanizzazioni primarie, tavola riassuntiva;
 - tav.18 - profili;
 - tav.19 - ripartizione degli utili e degli oneri;
 - tav.20 - planivolumetrico, assonometria.
- ⇒ che ai sensi degli artt. 21 e 27 della legge regionale n. 56/1980, della adozione si è dato avviso con la pubblicazione di un rende noto affisso sia presso l'Albo pretorio per trenta giorni dal 01.04.2008 sia negli spazi pubblicitari presenti nelle vie e piazze pubbliche;
- ⇒ che il rende noto è stato, altresì pubblicato sui quotidiani "Puglia" e "La Repubblica – Bari – Edizione regionale";
- ⇒ che durante il periodo di deposito del Piano presso gli Uffici di segreteria sono pervenute, nei termini di legge, n. 4 osservazioni così come di seguito elencato:
- ✓ «**Osservazione "A"**» di cui alla nota protocollata il 24.04.2008 al n. 13169 formulata dai Consiglieri comunali: Basile, Quinto, Di Fazio;
 - ✓ «**Osservazione "B"**» di cui alla nota protocollata il 30.04.2008 al n. 13617 formulata dal sig. Curci Luigi compartista e comproprietario;
 - ✓ «**Osservazione "C"**» di cui alla nota protocollata il 24.04.2008 al n. 13624 formulata dai Consiglieri comunali Buono;
 - ✓ «**Osservazione "D"**» di cui alla nota protocollata il 30.04.2008 al n. 13628 formulata dai Consiglieri comunali: Pizzuto, Speranza, Casieri, Lovino, Matarrese, Princigalli F., Caracciolo.

RILEVATO che a seguito di istruttoria svolta dall'Ufficio sulle osservazioni proposte è possibile dare seguito come appresso riportato:

1. **OSSERVAZIONI "A"** proposte dai Consiglieri comunali Basile, Quinto, Di Fazio.

⇒ *Osservazione A/1*

L'osservazione si richiama all'art. 37 "Determinazione dell'indennità di esproprio di un'area edificabile" del DPR 327/2001 così come modificato dall'art. 89 della legge 224/2007 ai commi 1 e 2 che testualmente recitano:

- ✓ «"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economica-sociale è ridotta del venticinque per cento (L).

✓ 2. *Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento (L).*

✓ 3. *Omissis»*

In risposta all'osservazione si evidenzia che il prezzo delle aree in zona PEEP è stato già determinato con deliberazione di C.C. n. 17 del 09.04.2008 - L'osservazione è da respingere.

⇒ Osservazione A/2

L'osservazione si richiama all'art. 15 della "Convenzione" che disciplina la cessione delle aree da destinare ad ERP; in particolare si evidenzia la mancanza di un limite temporale entro e non oltre il quale i compartisti/consorzio possano richiedere – qualora in possesso dei requisiti di legge – previa stipula di convenzione, la realizzazione diretta di programmi ERP.

In risposta alla osservazione si evidenzia che la stessa non ha rilevanza tecnica/urbanistica tale da far sì che l'Ufficio si esprima in merito.

2. **OSSERVAZIONE "B"** proposta dal sig. Curci Luigi.

L'osservazione si propone di modificare il 4 comma del punto 2 del dispositivo del delibera di C.C. n. 10 del 13.03.2008 stabilendo un termine (120 giorni) per l'accordo bonario di cessione delle aree da destinare ad ERP trascorso il quale le parti (Amministrazione comunale/compartisti) saranno libere di agire secondo la normativa vigente.

In risposta alla osservazione si evidenzia che l'accordo bonario per la cessione le aree destinate ad ERP rientra nell'istituto della procedura espropriativa disciplinata dal DPR 327/2001 e s.m.i; in particolare si rammenta che il prezzo delle aree destinate alla edilizia in zona PEEP viene determinato annualmente in sede propedeutica alla approvazione del bilancio di previsione (vedasi deliberazione di C.C. n. 17 del 09.04.2008).

Non è possibile definire un limite temporale pari a 120 giorni essendo lo stesso un termine limitativo ed in contrasto con la volontà decisionale dell'Amministrazione in materia di programmazione urbanistica - L'osservazione è da respingere.

3. **OSSERVAZIONI "C"** proposte dal Consigliere comunale Buono:

⇒ Osservazione C/1

L'osservazione si propone di modificare il progetto di lottizzazione "... omissis onde evitare concentrazioni di immobili con quelle caratteristiche, poiché col tempo, potrebbe divenire area degradata della

città, a causa della perdita di valore che potrebbero subire le predette abitazioni”.

In risposta all’osservazione si evidenzia che la richiesta di modifica del piano lottizzazione, dal punto di vista tecnico, non può essere presa in considerazione in quanto il piano medesimo, nella sua impostazione generale, risulta conforme alle previsioni di PRG e delle NTA - L’osservazione è da respingere.

⇒ Osservazione C/2

L’osservazione riguarda gli standard di verde pubblico della rotonda prevista quale standard a verde di PRG.

In risposta all’osservazione si evidenzia che l’area a standard destinata a verde pubblico della rotonda, erroneamente conteggiata quale standard di PUE (lottizzazione), è uno standard obbligatorio di piano - L’osservazione è accoglibile.

4. **OSSERVAZIONI “D”** proposte dai Consiglieri comunali Pizzauto, Speranza, Casieri, Lovino, Matarrese, Princigalli, Caracciolo:

⇒ Osservazione D/1 (Volumi)

L’osservazione si riferisce alla volumetria insediabile ritenendo che il PPAomissis”*in maniera difforme e distorta rispetto ai dati del PRG al volume residenziale somma quello non residenziale pari al 20%”.*

Nella fattispecie si premette che il PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) è uno strumento urbanistico che interpreta ed attua il PRG; il PPA è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione degli strumenti urbanistici generali in base alle risorse economiche-finanziarie disponibili o prevedibili (art. 2 della legge regionale n. 6/1979).

L’attuazione del PRG del Comune di Canosa di Puglia avviene per il tramite di un PPA disciplinato dagli artt. 40 e 41 (pagg. 19 e 20) delle NTA che testualmente recitano:

“Art. 40 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso la predisposizione di Programmi Pluriennali di Attuazione di durata quinquennale, così come definiti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 41 - Modalità di esecuzione del P.R.G.

L’esecuzione del PRG avverrà mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, nonché interventi edilizi diretti, che non necessitano della previa approvazione di uno strumento attuativo.

Laddove ciò sia espressamente indicato nelle planimetrie del PRG, l’approvazione degli strumenti esecutivi sarà preceduta dalla formazione del comparto, di cui al precedente art.8.

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere variate le previsioni e prescrizioni del PRG, comunque nel rispetto dei limiti posti dal Codice Civile, dalla vigente normativa statale e regionale e, in particolare, dal D.Lgs. 30.4.1992, n.285 e dal D.P.R. 16.12.1992, n.495.

Sono strumenti attuativi di iniziativa pubblica:

- a) *piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);*
- b) *piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);*
- c) *piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.);*
- d) *piani di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente (P. di R.);*
- e) *piani particolareggiati dei servizi (P.P.S.).*
- f) *Sono strumenti attuativi di iniziativa privata:*
- g) *piani di lottizzazione convenzionata (P. di L.);*
- h) *piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.).*

L'esecuzione di qualunque strumento attuativo o intervento edilizio diretto è subordinata al rilascio della concessione edilizia, salvo quanto disposto dal successivo art. 47”.

Il Consiglio comunale successivamente alla fase di formazione ed approvazione del documento programmatico preliminare al PPA (delibera di C.C. n. 29 del 12.05.2006), con delibera n. 46 del 26.07.2006 ha approvato definitivamente il 1° PPA avente valenza per il triennio 2006/2009; la pubblicazione di detto strumento urbanistico esecutivo è stata eseguita sul BUR della Regione Puglia n. 35 del 08.03.2007.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva alla osservazione anche in considerazione di una più ampia visione e conoscenza dei fatti si ritiene opportuno riportare i criteri e le considerazioni svolte dal progettista del PRG nella fase di preliminare di progettazione dello strumento urbanistico. La relazione di accompagnamento al capitolo 2 (pagg. 66,67,68) **II Dimensionamento del PRG** testualmente recita:

“2.1) PREMESSA

Perché venga compreso il modo di calcolo delle quantità da noi poste a base del P.R.G. è bene, in premessa, chiarire alcuni dei criteri seguiti ed, anche, la particolarità del caso in esame.

Va ricordato, infatti, che il presente P.R.G. prende le mosse da una situazione caratterizzata dalla presenza di un P.di F. vigente non del tutto esaurito nella sua “residua capacità edificatoria”; più precisamente il P. di F. è risultato pressoché totalmente “esaurito” nel caso delle zone A e B, mentre le zone C sono risultate solo parzialmente edificate, come già detto nel precedente punto 1-9.

Abbiamo dovuto, allora, prima di tutto decidere se “ereditare” in toto le aree di P. di F. con residua capacità edificatoria, con ciò intendendo più precisamente se riprendere o meno indici e parametri da considerare

incongrui nella realtà canosina. Abbiamo deciso, per evitare conflittualità future, di non modificare gli indici delle zone C del P. di F. ma, necessariamente, di modificare i parametri dell'altezza massima consentita ed, anche, le procedure di rilascio delle concessioni edilizie.

Abbiamo, anche, praticato il diritto-dovere, in quanto progettisti del nuovo strumento urbanistico generale, di armonizzare l'assetto delle aree C del P. di F. con la viabilità del P.R.G., disegnando appunto la viabilità principale di piano nelle aree in questione; abbiamo, poi, ritenuto necessario dare indicazioni sulla collocazione dei volumi edilizi e delle aree a cedere all'interno delle zone C del P. di F.; infine, nei casi di più evidenti preesistenze di rilievo storico-architettonico, abbiamo ritipizzato alcune aree per garantirne il restauro ed il recupero.

Tutto ciò ha comportato per alcune zone C del P. di F. una ripermutazione che è risultata obbligatoria sia per tener conto, in taluni casi, di vincoli ex L. 1089/39 nel frattempo intervenuti, sia per sottrarre all'edificazione aree con pendenze superiori al 20% o facenti parte di sistemi di scarpate, fianchi, costoni e avvallamenti.

Quanto fin qui detto è più specificatamente descritto nei punti successivi. Descriviamo, ora, un altro aspetto relativo al dimensionamento del P.R.G. che ci sembra rilevante: quello relativo al modo di considerare il "vano convenzionale" da porre a base dei conteggi.

Com'è noto, nella prassi di una certa pianificazione urbanistica, passare dal totale dei metri cubi edificabili per la residenza in un'area di piano al relativo numero di vani teorici è un'operazione molto semplice consistente nel dividere per 100 il dato dei metri cubi totali. Ciò rinvia da quanto previsto dal D.M. 1444 del 02/04/68, all'art.3 - comma 3, dove si legge: ..."Si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc...)"

Si noti che la prescrizione è preceduta dalla dizione ..."salvo diversa dimostrazione..."; proprio questa ci è sembrata necessaria nel caso in esame perchè le nostre indagini hanno evidenziato che nell'area urbanizzata di Canosa è particolarmente carente la presenza, in connessione con le cubature strettamente residenziali, di volumi destinati a servizi "di prima necessità".

Soltanto nei volumi edilizi recenti - peraltro molto alti e densi di abitazioni - si rileva la presenza al piano terra di spazi destinati al terziario commerciale.

Ci è sembrato, dunque, necessario, introdurre un correttivo alla situazione registrata, promuovendo un'edificazione, nel futuro, più articolata fra destinazioni residenziali e destinazioni terziaria di prima necessità.

Abbiamo pensato, allora, che, invece di definire la dotazione teorica media per abitante di 100 mc, fosse opportuno prescegliere una quota pari a 120 mc, con un incremento medio teorico della quota parte destinata alle funzioni non residenziali.

Questo corrisponde, peraltro, al modello edilizio che ci appare auspicabile, cioè quello di fabbricati molto "densi al piede", cioè ricchi di spazi terziari al piano terra al posto degli inutili - e comunque mal realizzati - "pilotis" che hanno avuto, nella concreta attuazione, l'effetto deleterio di impoverire l'articolazione e la complessità urbana delle parti nuove di città.

In concreto, ottenuti i metri cubi edificabili in una data zona, abbiamo diviso per 120 mc al fine di ottenere le stanze realizzabili.

Abbiamo, poi, nei calcoli tenuto conto dell'obiettivo di portare l'indice di affollamento a 0,80 ab/vano come prescritto dalla Del. n° 14 del 26/03/94.

Chiariti questi aspetti è possibile passare a illustrare, nel dettaglio, la procedura seguita per dimensionare il P.R.G."

La lettura degli ultimi commi evidenzia che il progettista, riscontrato che:“nell'area urbanizzata di Canosa è particolarmente carente la presenza, in connessione con le cubature strettamente residenziali, di volumi destinati a servizi “di prima necessità”..... omissis ritenga necessario omissis introdurre un correttivo alla situazione registrata, promuovendo un'edificazione, nel futuro, più articolata fra destinazioni residenziali e destinazioni terziaria di prima necessità.

Ciò stante ... omissisinvece di definire la dotazione teorica media per abitante di 100 mc, fosse opportuno prescegliere una quota pari a 120 mc, con un incremento medio teorico della quota parte destinata alle funzioni non residenziali”.

Conformemente alla vigente normativa il progettista, valutata la carenza dell'edificazione destinata al terziario e di prima necessità, incrementa la dotazione teorica media per abitante da 100 m³ a 120 m³.

*Il paragrafo 2.3 del capitolo 2 (pag. 73, 74, 75) della relazione di accompagnamento **Il dimensionamento del fabbisogno complessivo di stanze al 1999+15=2014**, di seguito testualmente riportato, esplicita i criteri utilizzati per il dimensionamento del fabbisogno complessivo di stanze all'anno 2014.*

“In occasione della presentazione dei Rapporti di settore o, ancor di più, con la Bozza avevamo ampiamente dato ragione del rovello progettuale legato alla questione del dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale.

Non poteva essere diversamente, dato che l'applicazione dei "Criteri per la formazione degli strumenti urbanistici" emanati dalla Regione Puglia prevede la scelta fra diverse metodologie di calcolo: le tabelle 12 e 13, ad esempio, fra le quali scegliere; oppure l'opzione fra formule di calcolo matematico diverse.

Ora, nel consegnare il P.R.G., gran parte delle scelte sono state fatte e le alternative sono state ridotte al minimo; sicchè si tratta di applicare gli indirizzi fissati dalle Delibere n°14, prot. 4986 del 26/03/94 e n°872 del 10/10/96 che, approvando "Obiettivi e criteri di impostazione del P.R.G." e "Bozza di P.R.G." hanno indicato con precisione la strada da seguire per il dimensionamento.

I punti fissati sono:

Utilizzare il metodo di calcolo di cui alla tab. 13 dei "Criteri";

Portare "l'indice di affollamento" ab./vano a 0.80;

Ridurre la quota di edilizia non occupata, tenendo conto – però – del fenomeno delle abitazioni dei cittadini emigrati;

Valutare i vani riutilizzati per riuso e recupero;

Evitare un dimensionamento eccessivo e limitare allo stretto indispensabile l'espansione edilizia;

Sulla base di tali indirizzi abbiamo redatto la seguente tabella: (N.B.: la tabella 6, riportata alla pag. 126 della relazione, indica in proiezione all'anno 2014 il numero di famiglie residenti).

TABELLA 13

Si parte dalle famiglie residenti all'anno 2014 pari a 12.965 famiglie (vedi tab. 6).

Si valuta, poi, la dotazione di abitazioni esistenti al 30/09/1999 considerando il totale delle abitazioni censite al 1991 (pari a 13.304) (vedi tab. 7), il totale delle abitazioni costruite dal '91 al '94 - sulla scorta dei dati forniti dal Comune di Canosa di Puglia – (pari a 601) ed il totale delle abitazioni costruite dal '94 al 30/09/'99 (pari a 599).

Si ha: $13.304 + 601 + 599 = 14.504$ abitazioni.

Alla cifra così ottenuta si detraggono le abitazioni considerate inidonee in funzione del numero di stanze.

Si giudicano inidonee:

- il 60% di quelle costituite da 1 stanza, cioè: $598 \times 0,50 = 360$ ab.;

- il 25% di quelle costituite da 2 stanze, cioè: $1.563 \times 0,20 = 390$ ab.;

- il 10% di quelle costituite da 3 stanze, cioè: $2.388 \times 0,05 = 238$ ab.

Si valutano, poi, le abitazioni "fisiologicamente" inoccupate; anche qui si assume una percentuale che costituisce un obiettivo da perseguire, cioè il 17% del totale.

Si ha: $14.504 \times 0,17 = 2.465$ ab.

L'insieme dei dati costituenti, a vario titolo, le abitazioni inidonee, viene detratto dal totale delle abitazioni esistenti al '99, ottenendo il totale delle abitazioni "idonee e disponibili".

Si ha: $14.504 - (360 + 390 + 238 + 2.465) = 11.051$ abitazioni

Ponendo, a questo punto, quale obiettivo da raggiungere il rapporto 1 famiglia per abitazione, si ha, detraendo alle famiglie valutate al 2014, il totale delle abitazioni idonee e disponibili al 1999, il fabbisogno di abitazioni al 2016,

cioè: 12.965 famiglie - 11.051 abitazioni = 1.914 abitazioni necessarie per soddisfare tale bisogno.

Al dato così ottenuto, va aggiunto quello relativo al "fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale", valutato al 20% del fabbisogno di abitazioni cioè 382 abitazioni.

Si ha, dunque: $1.914 + 382 = 2.296$ abitazioni

che è il fabbisogno complessivo di abitazioni al 2014.

Per ricavare il fabbisogno in vani basta, poi, moltiplicare il dato ottenuto per il numero medio di stanze per abitazione al '91 contenuto nella tab. 7, pari a $3,34$ stanze per abitazione.

Si ha: $2.296 \times 3,34 = 7.668$ stanze

che sono il fabbisogno complessivo di stanze al 2014".

La lettura degli ultimi commi, pertanto, evidenzia che il numero delle **abitazioni** necessarie a soddisfare il fabbisogno all'anno 2014 è pari a **1.914**.

Detto valore viene incremento di una aliquota, che il progettista stima pari al 20%, riveniente dal fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale; in altre parole, nelle zone di espansione "C" viene previsto un incremento dell'edilizia residenziale (pari al 20% del fabbisogno complessivo) in considerazione della presunta - quanto auspicata - migrazione dei nuclei familiari attualmente occupanti locali a piano terra nelle zone "A" e "B" più propriamente destinati a servizi alla residenza/terziario.

Pertanto, semplici operazioni matematiche ($1914 + 20\%$ di 1.914) determinano il fabbisogno complessivo di abitazioni all'anno 2014 pari a **2.296 abitazioni**.

Tenuto conto, altresì, della tabella n. 7 riportata a pag. 128 della relazione che stabilisce il numero medio delle stanze per abitazioni si ricava che il fabbisogno complessivo di stanze all'anno 2014 è pari a:

1. 2.296 abitazioni $\times 3,34$ stanze/abitazioni = **7.668 stanze**

È solo il caso di evidenziare che il progettista nelle sue previsioni, riportate nella relazione, determina il numero delle abitazioni ed il numero delle stanze abitabili prescindendo, per quanto in precedenza novellato (nell'area urbanizzata di Canosa è particolarmente carente la presenza, in connessione con le cubature strettamente residenziali, di volumi destinati a servizi "di prima necessità" omissis ritenga

necessario omissis *introdurre un correttivo alla situazione registrata, promuovendo un'edificazione, nel futuro, più articolata fra destinazioni residenziali e destinazioni terziaria di prima necessità*) dalla volumetria da destinare ai servizi annessi alla residenza.

La conferma delle considerazioni svolte trova conforto dalla lettura del capitolo 3.2) **L'edilizia residenziale in zone di espansione** riportato alle pagg. 89, 90, 91, 92 della relazione del quale si riporta testualmente parte della pagina 89 che testualmente recita:

“Come risulta dalle analisi e dai calcoli fatti nel punto 2.2) una parte del fabbisogno di aree per la realizzazione di edilizia residenziale nuova sarà soddisfatto all'interno delle zone C di espansione del vigente P. di F.

Più esattamente abbiamo calcolato che in tali zone si potranno edificare 5.575 stanze convenzionali.

Poiché il fabbisogno complessivo di stanze al 1999+15 = 2014 è stato da noi stimato pari a 7.668 stanze, si ha:

$$7.668 - 5.575 = 2.093 \text{ stanze}$$

che è il numero di vani da realizzare in aree di espansione del P.R.G.

La relativa volumetria è:

$$2.093 \text{ stanze} \times 120 \text{ mc} = 251.160 \text{ mc}$$

La cubatura così definita è stata distribuita nelle aree di espansione del P.R.G. sulla base di indici di fabbricabilità territoriale decisamente più bassi rispetto a quelli oggi consentiti dal vigente P.d.F.

Omissis”

La volumetria residenziale insediabile all'anno 2014 è pertanto pari al prodotto del numero delle stanze (7.668) per la dotazione teorica media per abitante (120m³); eseguendo l'operazione matematica, avremo:

$$\Rightarrow \text{VOLUME RESIDENZIALE INSEDIABILE: stanze } 7.668 \times 120\text{m}^3/\text{stanze} = \mathbf{920.160 \text{ m}^3}$$

Detta volumetria, secondo le previsioni di PRG, risulta essere costituita dalla somma di due addendi, così come di seguito riportato:

1. Volumetria riveniente dal PdF (ex zone C1, C2, C3, C4, Piano Quadro, zona C_e) e confermata dal PRG (zone C', C'') pari a 669.000 m³ (stanze 5.575 x 120 m³/stanze);
2. Volumetrie di nuova espansione di PRG (zone C1, C2, C3) pari a 251.160 m³ (stanze 2.093 x 120 m³/stanze).

L'esame comparato dei valori sopra definiti evidenziano che una percentuale pari a oltre il 72% della volumetria residenziale totale insediabile rinviene dal PdF: all'uopo si rammenta che le norme di attuazione di detto piano di fabbricazione non contemplavano quale forma cogente la realizzazione dei servizi annessi alla residenza; detta carenza è stata correttamente rilevata dal progettista del PRG alla pag. 67 della relazione che testualmente recita; *“omissis le nostre indagini*

hanno evidenziato che nell'area urbanizzata di Canosa è particolarmente carente la presenza, in connessione con le cubature strettamente residenziali, di volumi destinati a servizi "di prima necessità".

In conclusione, è pertanto evidentemente e sufficientemente chiara l'ipotesi progettuale dell'estensore del "Piano" il quale, nel rispetto normativo, rendendo obbligatoria la quota di volumetria non residenziale da destinare a servizi di prima necessità da una parte non penalizza oltremodo le legittime aspettative dei proprietari dei suoli già edificabili ridimensionati in minus dalle previsioni del PRG e dall'altra, rendendo cogente la realizzazione dei volumi per servizi e terziario, supplisce alla carente *"presenza, in connessione con le cubature strettamente residenziali, di volumi destinati a servizi di prima necessità"*.

L'osservazione è da respingere.

⇒ Osservazione D/2 (aree destinate a standard)

L'osservazione riporta alla ubicazione ed alla quantità delle aree da destinare a standard urbanistici.

Come evidenziato nella osservazione medesima la prescrizione riferita alla posizione delle aree da destinare a standard lungo le strade di piano viene rispettata; la doglianza è riferita:

- 1) all'accorpamento delle aree a standard;
- 2) al computo fra le aree a standard di lottizzazione di un'area a standard di PRG;
- 3) alla estensione delle aree a standard di lottizzazione.

Relativamente al punto 1) *accorpamento delle aree a standard* ed a mente dell'art. 50 delle NTA che testualmente recita: *"nella progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree per i servizi da cedere devono sempre essere localizzate a margine della viabilità di P.R.G. o comunque in modo tale da garantire la migliore accessibilità possibili, e ad essere accorpate al fine di consentire la maggiore flessibilità possibile"*, si osserva che l'accorpamento delle aree a standard va riferito alle singole tipologie di standard secondo quanto previsto dal richiamato art. 3 del DM 1444/1968 che ripartisce le aree medesime nel modo appresso indicato:

- a) m² 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) m² 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) m² 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) m^2 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'[art. 18 della legge n. 765](#)): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Il primo punto dell'osservazione è da respingere.

Relativamente al punto 2) *computo fra le superfici destinata a standard di lottizzazione di un'area a standard di PRG* nel rilevare l'esattezza della osservazione, si evidenzia che il difetto di standard è pari alla differenza fra la quantità minima di standard di previsione ($6.102 m^2$) e la quantità di standard di progetto al netto di quello ubicato sulla rotatoria ed erroneamente conteggiato in progetto come standard di lottizzazione ($5.579 m^2$); più sinteticamente:

deficit di area a standard $m^2 (6.102 - 5.579) = m^2 523$

Il progettista con nota del 30.05.2008 ha prodotto la tavola grafica n. 7bis nella quale è riportato il calcolo delle aree a standard (in misura corretta) e la allocazione delle stesse all'interno della lottizzazione.

Il secondo punto dell'osservazione accoglibile.

Relativamente al punto 3) *estensione delle aree a standard di lottizzazione*, la attenta lettura dell'art. 3 del DM 1444/1968 "*Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'[art. 17, penultimo comma, della legge n. 765](#) sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di m^2 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie*" sembrerebbe sottoporre a disciplina solo gli insediamenti residenziali per i quali inderogabilmente è necessario prevedere una superficie, per abitante insediato, non inferiore a m^2 18 per spazi pubblici distribuiti in asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo m^2 4,50, aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre m^2 2,00, aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade m^2 9,00, aree per parcheggi m^2 2,50.

All'uopo si osserva che la previsione della norma in ordine degli spazi pubblici, così come disciplinata, trova giustificazione perfetta per gli insediamenti residenziali; altrettanta giustificazione non sembra trovare quando gli stessi spazi pubblici devono essere destinati ad insediamenti non residenziali; in effetti e forse più correttamente, le aree da destinare a standard per gli insediamenti non residenziali dovrebbero limitarsi alla solo previsione delle aree a verde e a parcheggio: né tanto meno risulta applicabile l'art. 5 del richiamato DM 1444/1968.

In conclusione si ritiene opportuno che la quantità delle aree da destinare a standard urbanistici e quantificate in m^2 6.102 già individuate venga incrementata di altri m^2 1.738 di cui ai relativi conteggi.

Il terzo punto dell'osservazione accoglibile.

⇒ Osservazione D/3 (servizi per le residenze)

L'osservazione si riferisce alla allocazione dei servizi alla residenza evidenziando che gli stessi non risultano interconnessi con la residenza ma anzi vengono ubicati in posizione isolata lontana.

Nella fattispecie si rileva che:

1. nella zona C1 dedicata all'ERP i servizi annessi alla residenza trovano ubicazione a piano terra dei fabbricati;
2. nella zona C1 e C2 dedicata all'ERL i servizi annessi alla residenza trovano allocazione in posizione pressoché baricentrica all'intera area.

L'osservazione è da respingere.

⇒ Osservazione D/4 (schema della lottizzazione)

Si premette che la lottizzazione proposta, *di iniziativa privata*, si sviluppa su di un'area, che pur non presentando problemi di carattere geomorfologico, è caratterizzata dalla presenza di una fascia di rispetto che taglia longitudinalmente buona parte dell'area di comparto - sottoposta al vincolo di inedificabilità assoluta - della larghezza di m 10,00 per la presenza di una tubazione interrata di acqua, per uso potabile, del diametro Ø 1000.

Tale limitazione, unitamente alle prescrizioni urbanistiche che riuniscono in un unico comparto due zone ["C1"] e ["C2"] che oltre a presentare differenti paramenti edilizi ed urbanistici vedono assegnare alla zona "C1" parte della volumetria ad attività terziarie identificando, di conseguenza, il comparto non più come omogeneo (dedicato solo all'edilizia residenziale) ma come comparto misto, alla individuazione delle aree da destinare all'ERP, agli standard di comparto, alla viabilità di Piano e di comparto, ecc., incide in maniera significativa sulle scelte progettuali che ne rimangono di conseguenza fortemente condizionate.

Tutto ciò premesso, tenuto conto della notevole presenza di volumi dedicati sia ai servizi annessi alla residenza che all'attività terziaria, fatta salva ogni ulteriore considerazione non di valenza tecnica, e si è del parere che il presente punto dell'osservazione di che trattasi non debba prendersi in considerazione.

L'osservazione è da respingere.

CONSIDERATO:

- ⇒ che con nota del 30.05.2008, acquisita al n. 16947 di protocollo generale del 03.06.2007, in risposta della nota della nota di ufficio del 27.05.2008 prot. n. 16436, il progettista ha presentato la tavola grafica n. 7bis nella quale è riportato il nuovo calcolo delle aree a standard secondo i rilievi mossi; in particolare l'area a verde della estensione di m² 523 allocata nella rotonda viene correttamente individuata e destinata a verde come standard di PRG; analoga quantità, pari quindi m² 523, viene individuata e destinata a verde come standard di PUE con una variazione delle linee di confine fra le zone pubbliche e quelle private;

- ⇒ che con successiva nota del 20.06.2008, acquisita in pari data al n. 19151 di protocollo, in risposta della nota di ufficio del 18.06.2008, prot. n. 18710, il progettista ha inoltrato una relazione tecnica integrativa ed i seguenti grafici di progetto:
- tav.1 bis - ortofoto con sovrapposizione del comparto;
 - tav.2 bis - proposta tecnica di raccordo fra l'esistente ed il progetto;
 - tav.6 bis - planimetria generale di progetto – computo volumi e standard;
 - tav.7 ter - standard urbanistici;
 - tav.8 bis - viabilità di comparto – determinazioni delle superfici;
 - tav.10A bis - schema tipologico (B);
- ⇒ che dall'esame della tavola n. 6 bis, riportante il calcolo delle superfici da destinare a standard urbanistici e la individuazione delle stesse nell'ambito del comparto, si evidenzia che:
- la volumetria insediabile di progetto è pari m^3 52.266;
 - la quantità di superficie da destinare a standard urbanistici di PdL, ex art. 3 del DM 02.04.1968 n. 1444, è pari a m^2 7.840;

TENUTO CONTO:

- ⇒ che la quantità delle aree da destinare a standard di PdL risulta conforme a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente in materia;
- ⇒ che prima della sottoscrizione della convenzione si ritiene necessario che i soggetti istanti firmatari si costituiscano in unico soggetto giuridico;
- ⇒ che anche sulla scorta delle osservazioni pervenute e dall'istruttoria successivamente svolta dall'Ufficio si evince la necessità di apportare modifiche all'art. 15 - Cessione delle aree - dello schema di convenzione così come di seguito riportato:

“Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il soggetto giuridico unico, così come costituito, cede gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree destinate agli standard ed alle strade di PRG e di PdL così come rivenienti dal piano di lottizzazione, previo frazionamento, a proprie cure e spese, delle stesse aree.

L'area di 26.212 m^2 , di cui alla tavola n. 5 pari al 49,85% dell'intera superficie di comparto e destinata ad ERP, sarà ceduta ai soggetti attuatori di ERP individuati con le procedure di cui alla delibera di C.C. n. 8 del 01.03.2007 avente per oggetto "Edilizia ERP – Indirizzi in ordine all'attuazione" o, in mancanza di richieste, dallo stesso soggetto giuridico, firmatario della presente convenzione, qualora in possesso dei requisiti per la realizzazione di interventi ERP.

La differenza a concorso del 50% della quota insediativa di ERP, di cui alla citata tavola n. 5 pari a 79,50 m^2 , viene monetizzata dal soggetto giuridico unico in sede di stipula della convenzione.

Il prezzo di cessione delle aree per la realizzazione di interventi ERP verrà determinato secondo le normative vigenti in materia, ferma restando la facoltà della pubblica Amministrazione di acquisire le aree mediante cessione volontaria, ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i., da parte dei lottizzanti i quali, con la stipula della presente convenzione di lottizzazione, a ogni effetto di legge, si impegnano a tale obbligo, al corrispettivo da determinarsi secondo i parametri vigenti per le aree ERP.”

⇒ che i precitati soggetti istanti firmatari rappresentano il 91,545% del numero dei proprietari e/o ex proprietari (vedi tav. A) con diritti volumetrici salvaguardati dei suoli ricadenti nell’ambito dell’intero comparto, suoli peraltro costituenti il 100% dell’intera superficie del comparto;

VISTO il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di esproprio di cui al DPR 327/2001;

VISTO il progetto di lottizzazione adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 13.03.2008, costituito dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa, Legge 13/89, Legge 122/89;
- schema della convenzione tipo del piano attuativo;
- documentazione fotografica;
- relazione geologica e geotecnica;
- certificati catastali, atti di proprietà;
- foglio di mappa in originale;
- scheda urbanistica Legge n. 56/80;
- tav.A - tavola rappresentativa delle ditte partecipanti al comparto;
- tav.1 - corografia, stralcio del P.R.G., zonizzazione;
- tav.2 - stralcio catastale, comparto su catastale;
- tav.3 - computo delle aree, elenco ditte catastali;
- tav.4 - planimetria generale di progetto in sovrapposizione al catastale;
- tav.4 bis - computo volumetrie massime realizzabili;
- tav.5 - planimetria generale di progetto, con l’indicazione delle aree ad E.R.L. ed E.R.P.;
- tav.6 - planimetria generale di progetto, computo dei volumi e standard;
- tav.7- standard urbanistici;
- tav.8 - viabilità di comparto, piano quotato;
- tav.9 - superficie fondiaria di comparto;
- tav.10 - schema tipologico (A);
- tav.10A - schema tipologico (B);
- tav.10B - schema tipologico (C);
- tav.10C - schema tipologico (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7);
- tav.10D - schema tipologico (E);

- tav.11 - urbanizzazioni primarie, illuminazione pubblica;
- tav.12 - urbanizzazioni primarie, reti fognanti;
- tav.13 - urbanizzazioni primarie, rete fogna bianca;
- tav.14 - urbanizzazioni primarie, rete idrica;
- tav.15 - urbanizzazioni primarie, viabilità e parcheggi;
- tav.16 - urbanizzazioni primarie, banchine pubbliche;
- tav.17 - urbanizzazioni primarie, tavola riassuntiva;
- tav.18 - profili;
- tav.19 - ripartizione degli utili e degli oneri;
- tav.20 - planivolumetrico, assonometria.

Integrato dalle seguenti tavole;

- tav. 1bis - ortofoto con sovrapposizione del comparto;
- tav.2 bis - proposta tecnica di raccordo fra l'esistente ed il progettato;
- tav. 6 bis - planimetria generale di progetto, computo dei volumi e standard che sostituisce la tav. n. 6;
- tav.7 bis - standard urbanistici che sostituisce la tavola n. 7;
- tav.7 ter - standard urbanistici;
- tav.8 bis - viabilità di comparto determinazione delle superfici;
- tav.10A bis - schema tipologico (B) che sostituisce la tavola n 10A;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 dal quale si evince la necessità si apportare modifiche all'art. 15 - Cessione delle aree - dello schema di convenzione così come di seguito riportato:

“Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il soggetto giuridico unico, così come costituito, cede gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree destinate agli standard ed alle strade di PRG e di PdL così come rivenienti dal piano di lottizzazione, previo frazionamento, a proprie cure e spese, delle stesse aree.

L'area di 26.212 m², di cui alla tavola n. 5 pari al 49,85% dell'intera superficie di comparto e destinata ad ERP, sarà ceduta ai soggetti attuatori di ERP individuati con le procedure di cui alla delibera di C.C. n. 8 del 01.03.2007 avente per oggetto "Edilizia ERP – Indirizzi in ordine all'attuazione" o, in mancanza di richieste, dallo stesso soggetto giuridico, firmatario della presente convenzione, qualora in possesso dei requisiti per la realizzazione di interventi ERP.

La differenza a concorso del 50% della quota insediativa di ERP, di cui alla citata tavola n. 5 pari a 79,50 m², viene monetizzata dal soggetto giuridico unico in sede di stipula della convenzione.

Il prezzo di cessione delle aree per la realizzazione di interventi ERP verrà

determinato secondo le normative vigenti in materia, ferma restando la facoltà della pubblica Amministrazione di acquisire le aree mediante cessione volontaria, ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i., da parte dei lottizzanti i quali, con la stipula della presente convenzione di lottizzazione, a ogni effetto di legge, si impegnano a tale obbligo, al corrispettivo da determinarsi secondo i parametri vigenti per le aree ERP.”

VISTO il parere di conformità a norma dell'art. 97 – comma 2 e 4 – lett. d) – del D.Lgs n. 267/2000 espresso dal Segretario Generale;

ACCERTATO che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

VISTO l'art. n. 23 della legge n. 1150/42;

VISTO l'art. 15 della legge Regione Puglia n. 6/79 e s.m.i.;

VISTI gli articoli nn. 21 e 27 della legge della regione Puglia n. 56/80;

VISTO l'art. n. 85 e seguenti del vigente regolamento edilizio;

VISTE le tavole integrative presentate di seguito riportate:

- tav. 1bis ortofoto con sovrapposizione del comparto;
- tav.2 bis proposta tecnica di raccordo fra l'esistente ed il progettato;
- tav.6 bis - planimetria generale di progetto, computo dei volumi e standard che sostituisce la tav. n. 6;
- tav.7 bis - standard urbanistici che sostituisce la tavola n. 7;
- tav.7 ter - standard urbanistici;
- tav.8 bis - viabilità di comparto determinazione delle superfici;
- tav.10A bis - schema tipologico (B) che sostituisce la tavola n 10A;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio comunale n 10 del 13.03.2008;

A maggiorana di voti espressi per appello nominale e, precisamente con 22 a favore, 1 contrario (Di Monte) e 3 astensioni espressamente dichiarate dai Consiglieri Di Fazio, Quinto e Merafina, risultano assenti i Consiglieri Di Palma, Colabene, D'Ambra Paolo, Princigalli Vincenzo e Basile.

D E L I B E R A

1. **APPROVARE** le premesse parte integrale e sostanziale del presente provvedimento;
2. **ESPRIMERSI** in merito alle osservazioni prodotte a seguito della pubblicazione del Piano di Lottizzazione adottato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80 con delibera di C.C. n. 10 del 13.03.2008, nei termini di seguito riportati:

A) OSSERVAZIONI “A” proposte dai Consiglieri comunali Basile, Quinto, Di Fazio con nota protocollata in data il 24.04.2008 al n. 13169.

- *Osservazione A/1* relativa alla “*Determinazione dell’indennità di esproprio di un’area edificabile*” Il prezzo di acquisizione delle aree in zona PEEP è riportato nella deliberazione di C.C. n. 17 del 09.04.2008 - **NON ACCOLTA**
- *Osservazione A/2* relativa alla “*Modifica dell’art. 15 della Convenzione*” che disciplina i tempi di cessione delle aree da destinare ad ERP - **NON ACCOLTA**

B) OSSERVAZIONE “B” proposta dal sig. Curci Luigi compartista e comproprietario con nota protocollata il 30.04.2008 al n. 13617 relativa alla “*Modifica del 4 comma del punto 2 del dispositivo del delibera di C.C. n. 10 del 13.03.2008*” – L’osservazione si propone di modificare il 4 comma del punto 2 della delibera di C.C. n. 10 del 13.03.2008 di adozione del Piano di Lottizzazione stabilendo un termine (120 giorni) per l’accordo bonario di cessione delle aree da destinare ad ERP trascorso il quale le parti (Amministrazione comunale/compartisti) saranno libere di agire secondo la normativa vigente - **NON ACCOLTA**

C) OSSERVAZIONI “C” proposte dal Consigliere comunale Buono con nota protocollata il 24.04.2008 al n. 13624.

- *Osservazione C/1* relativa alla “*Modifica del piano di lottizzazione*”. L’osservazione si propone di modificare il piano di lottizzazione onde evitare concentrazioni di immobili con caratteristiche edilizie nello stesso riportate che con il tempo potrebbe divenire area degradata della città a causa della perdita di valore che potrebbero subire le predette abitazioni - **NON ACCOLTA**
- *Osservazione C2* relativa alla “*Quantità delle aree a standard a verde pubblico di PRG*” L’osservazione evidenzia che l’area a standard destinata a verde pubblico della rotonda è uno standard obbligatorio di piano e non può essere conteggiata quale area a standard di lottizzazione – **ACCOLTA**

D) OSSERVAZIONI “D” proposte dai Consiglieri comunali Pizzauto, Speranza, Casieri, Lovino, Matarrese, Princigalli, Caracciolo con nota protocollata il 30.04.2008 al n. 13628.

- *Osservazione D/1* relativa alla “*Quantità della volumetria insediabile dal PPA*” L’osservazione evidenzia come alla volumetria residenziale venga aggiunta la quota di volumetria non residenziale destinata ai servizi annessi alla residenza - **NON ACCOLTA**

- tav.A - tavola rappresentativa delle ditte partecipanti al comparto;
- tav. 1bis - ortofoto con sovrapposizione del comparto elaborato integrativo di cui alla nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.1 - corografia, stralcio del P.R.G., zonizzazione;
- tav.2 - stralcio catastale, comparto su catastale;
- tav.2 bis - proposta tecnica di raccordo fra l'esistente ed il progettato (elaborato integrativo di cui alla nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.3 - computo delle aree, elenco ditte catastali;
- tav.4 - planimetria generale di progetto in sovrapposizione al catastale;
- tav.4 bis - computo volumetrie massime realizzabili;
- tav.5 - planimetria generale di progetto, con l'individuazione della aree da destinare ad E.R.L. ed E.R.P.;
- tav.6 bis - planimetria generale di progetto, computo dei volumi e standard che sostituisce la tav. n. 6 (elaborato inoltrato con nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.7 bis - standard urbanistici che sostituisce la tavola n. 7 (elaborato inoltrato con nota del 30.05.2008, acquisita al n. 16947 di protocollo generale del 03.06.2007);
- tav.7 ter - standard urbanistici (elaborato inoltrato con nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.8 - viabilità di comparto, piano quotato;
- tav.8 bis - viabilità di comparto determinazione delle superfici (elaborato inoltrato con nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.9 - superficie fondiaria di comparto;
- tav.10 - schema tipologico (A);
- tav.10A bis - schema tipologico (B) che sostituisce la tavola n 10A (elaborato inoltrato con nota del 20.06.2008 prot. n. 19151);
- tav.10B - schema tipologico (C);
- tav.10C - schema tipologico (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7);
- tav.10D - schema tipologico (E);
- tav.11 - urbanizzazioni primarie, illuminazione pubblica;
- tav.12 - urbanizzazioni primarie, reti fognanti;
- tav.13 - urbanizzazioni primarie, rete fogna bianca;
- tav.14 - urbanizzazioni primarie, rete idrica;
- tav.15 - urbanizzazioni primarie, viabilità e parcheggi;
- tav.16 - urbanizzazioni primarie, banchine pubbliche;
- tav.17 - urbanizzazioni primarie, tavola riassuntiva;
- tav.18 - profili;
- tav.19 - ripartizione degli utili e degli oneri;
- tav.20 - planivolumetrico, assonometria.

4. **APPROVARE** lo schema di convenzione tipo il cui art. 15 - Cessione delle aree – viene modificato così come proposto e che di seguito si riporta:

“Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il soggetto giuridico unico, così come costituito, cede gratuitamente all’Amministrazione comunale le aree destinate agli standard ed alle strade di PRG e di PdL così come rivenienti dal piano di lottizzazione, previo frazionamento, a proprie cure e spese, delle stesse aree.

L’area di 26.212 m², di cui alla tavola n. 5 pari al 49,85% dell’intera superficie di comparto e destinata ad ERP, sarà ceduta ai soggetti attuatori di ERP individuati con le procedure di cui alla delibera di C.C. n. 8 del 01.03.2007 avente per oggetto “Edilizia ERP – Indirizzi in ordine all’attuazione” o, in mancanza di richieste, dallo stesso soggetto giuridico, firmatario della presente convenzione, qualora in possesso dei requisiti per la realizzazione di interventi ERP.

La differenza a concorso del 50% della quota insediativa di ERP, di cui alla citata tavola n. 5 pari a 79,50 m², viene monetizzata dal soggetto giuridico unico in sede di stipula della convenzione.

Il prezzo di cessione delle aree per la realizzazione di interventi ERP verrà determinato secondo le normative vigenti in materia, ferma restando la facoltà della pubblica Amministrazione di acquisire le aree mediante cessione volontaria, ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i., da parte dei lottizzanti i quali, con la stipula della presente convenzione di lottizzazione, a ogni effetto di legge, si impegnano a tale obbligo, al corrispettivo da determinarsi secondo i parametri vigenti per le aree ERP.”

5. **CONFERMARE**, ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative in materia di esproprio di cui al DPR 327/2001, il contenuto della deliberazione di C.C. n. 10 del 13.03.2008 dichiarando la pubblica utilità del piano di lottizzazione relativamente alle aree che saranno assoggettate ad esproprio;
6. **SUBORDINARE** la sottoscrizione della convenzione alla costituzione in unico soggetto giuridico dei soggetti istanti firmatari la lottizzazione;
7. **PRECISARE** che l’approvazione del presente piano di lottizzazione di comparto è stato sottoposto all’iter procedurale previsto dagli articoli nn. 21 e 27 della legge Regione Puglia n. 56/80;
8. **SIGNIFICARE** che tutte le spese scaturenti dall’approvazione del presente provvedimento siano poste integralmente a carico dei soggetti proponenti il piano di lottizzazione di comparto.
-

Omissis

Parere tecnico ex art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n.267/2000: Favorevole

Il Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive

F.to Ing. Mario Maggio

Parere di conformità ai sensi dell'art. 2 – comma 2 e 4 – lett. d) – D.Lgs. n. 267/2000

Il Segretario Generale

F.to Dott. Pasquale Mazzone