

COMUNE DI MONOPOLI

Provincia di BARI

P.U.E. PER UN COMPARTO CLASSIFICATO

"Aree per attività di nuovo impianto"

compreso tra la Via Baione e la strada Parco di Tucci

SUBCOMPARTO "A"

ELABORATI DI TESTO E DOCUMENTARI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ditte proponenti

DAG s.r.l.

Costruzioni EUROCARPEN s.r.l.

NAVE MARIA

progettisti

Ing. LUIGI SORINO

Ing. LEONARDO LENOCI

Ing. FRANCESCO SUSCA

Ing. INNOCENZO LENOCI

Gennaio 2014

P.U.E. SUBCOMPARTO "A" ELABORATO COME DA PLANIMETRIA TAV. 3.24 VISTATA CON PROT. 278 DEL 03/01/2014

Tavola A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO PER UN *COMPARTO COMPRESO* TRA LA VIA BAIONE E LA STRADA PARCO DI TUCCI

(ART. 7/P, CO. 7.03 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PUG)

SUB-COMPARTO “A”

DITTE PROPONENTI:

DAG IMMOBILIARE s.r.l.
COSTRUZIONI EUROCARPEN s.r.l.
NAVE MARIA

RIEPILOGO

- Premessa
- Stato di fatto dell'area
- Evoluzione storica
- Previsioni del PUG
- Fabbisogno dei servizi
- Standard urbanistici
- Qualità ambientale
- La perequazione urbanistica
- Coinvolgimento della popolazione
- Attuazione delle opere e cronoprogramma

PREMESSA

Le ditte proponenti, proprietarie a vario titolo delle aree ubicate tra la via Baione e la via Parco di Tucci, avvalendosi della possibilità prevista al punto 7.03 dell'art. 7/P delle N.T.A. del vigente PUG, hanno avanzato in data 07.03.12 la proposta di uno Schema di Assetto, approvato con Delibera G. C. n° 102 del 28.06.2011 ed a seguito della quale hanno redatto il presente Piano urbanistico esecutivo complessivo. Rispetto alle previsioni del PUG, è stato modificato l'assetto viario che sostanzialmente evidenzia la suddivisione dell'intero comparto in almeno due sub-comparti, distinti fra loro proprio dall'asse viario progettato.

In questa ottica si è proceduto alla redazione del presente PUE, anche confortati da quanto previsto nelle vigenti NTA. Il passaggio normativo di cui sopra, infatti, concede la possibilità ad un raggruppamento significativo di proprietari di formalizzare uno Schema di Assetto dell'area che contenga le previsioni delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, le cessioni, le previsioni di edificabilità, per poi procedere alla individuazione di un comparto ristretto sul quale procedere con la redazione del PUE;

in data 03.07.12 a seguito di comunicazione dell'U.T.C. il progetto è stato integrato con ulteriori elaborati presentati il 17.07.12;

in data 06.08.12 a seguito di ulteriore comunicazione dell'U.T.C. il progetto è stato integrato con altri elaborati, comprensivi del rapporto preliminare ambientale, all'uopo predisposto;

in data 14.11.12 l'U.T.C. trasmetteva all'ufficio V.A.S. della Regione Puglia la copia integrale del P.U.E. ai fini della verifica di assoggettabilità V.A.S.;

in data 14.01.13 l'U.T.C. richiedeva di formulare le risposte richieste dalla Regione Puglia per il completamento dell'iter di assoggettabilità V.A.S. ed in particolare la "relazione tecnica di dettaglio concernente la presenza degli ulivi monumentali;

in data 04.03.13 l'U.T.C. trasmetteva i chiarimenti richiesti alla Regione Puglia nonché la relazione con rilievo vegetazionale esistente e scheda di rilevamento fotografico all'uopo predisposto dai proponenti il P.U.E.;

in data 25.07.13 l'U.T.C., a seguito della richiesta da parte della Regione Puglia-Ufficio V.A.S., richiedeva di “fornire valutazioni in merito ad eventuali proposte di rielaborazione delle previsioni pianificatorie e/o progettuali che permettono di minimizzare le criticità rilevate” finalizzate a tutelare le aree nelle quali sono presenti gli ulivi monumentali;

in data 07.08.13 i proponenti trasmettevano un elaborato grafico relativo alla proposta di riposizionamento delle piante di ulivi monumentali presenti;

in data 24.10.13, a seguito di incontri tra l'U.T.C. e i proponenti il PUE, si concordava di predisporre una ulteriore planimetria generale con l'indicazione delle porzioni di terreno incluse nel P.U.E. e delle aree interessate dai vincoli del P.P.T.R., ai fini di un temporaneo congelamento di queste ultime;

A seguito di quanto innanzi indicato, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del P.U.E. originario in tre sub-comparti così definiti ed indicati nella planimetria 2.0:

- o P.U.E. “A” relativo ai terreni dei proprietari firmatari del presente PUE liberi da ogni vincolo (ditte D.A.G. – NAVE – EUROCARPEN);
- o P.U.E. “B” relativo al terreno del proprietario firmatario con presenza di vincoli inserite nel P.P.T.R. per la presenza di ulivi monumentali (ditta ITALGREEN);
- o P.U.E. “C” relativo ai terreni dei proprietari non firmatari

STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento ha una estensione di circa 3,7 ha e fa parte di una maglia di maggior consistenza avente la stessa destinazione urbanistica.

Essa risulta per la sua totalità priva di insediamenti abitativi e di vincoli di ogni genere.

All'interno dell'area esiste un tratto di strada interpoderale il cui tracciato sarà parzialmente modificato nella parte interessata dal PUE sub-comparto "A" per garantire l'accesso alle particelle oggetto di successivo piano urbanistico di tipo industriale.

Nell'area prospiciente via Baione non sono presenti alberature né ulivi monumentali.

L'andamento morfologico del terreno è abbastanza pianeggiante.

L'area oggetto di PUE è contigua all'attuale zona industriale del vecchio PRG del Comune di Monopoli tanto da risultarne il naturale ampliamento in quanto sulla viabilità via Baione che collega il centro urbano con l'attuale zona industriale, esistono tutti i sottoservizi per un adeguato sviluppo dei nuovi opifici che si andranno a realizzare

Il PUE in argomento è stato sottoscritto da tutti i proprietari della maglia.

Alla luce di quanto sopra i tecnici progettisti hanno redatto la seguente tabella che mette in relazione i seguenti elementi, raggruppati per colonne:

- LOTTI, corrispondenti alla formazione dei lotti edificabili a seguito di tutte le valutazioni progettuali effettuate, che tengono conto delle proprietà singole, delle cessioni in termini di strade e standards;
- PROPRIETA', che individua le ditte proprietarie di ciascuna unità immobiliare catastale

- PARTICELLE COSTITUENTI LA St, che rappresenta la sommatoria delle particelle catastali, ovvero loro quote parti (q.p.), che determinano ciascun lotto edificabile; alcune particelle vengono riportate in quanto rientranti nella determinazione della St;
- Steritoriale (St), rappresenta il contorno globale dell'area di intervento
- % St, rappresenta la percentuale su base totale della St di ciascun lotto edificabile
- L'ultima colonna, invece, dimostra la reale possibilità in termini percentuali delle ditte proponenti alla redazione del PUE, in quanto parte maggioritaria.

DATI DI PARTENZA (S standard richiesta = 20% St)					
lotti	PROPRIETA'	particelle costituenti la St	Steritoriale	% St	
1	EUROCARPEN	261 (q.p.) 229 (q.p.) 189 (q.p.)	2.870,66	7,61%	100,0%
2	NAVE	343	6.728,00	17,83%	
3 4 5 6 7 8	DAG	440 (q.p.) - 441 442 (q.p.) - 439 443 - 117 - 444 445 - 446 - 451 452 - 453 269 (q.p.) - 189 (q.p.)	28.145,25	74,57%	
TOTALI	PROPRIETA'	particelle costituenti la St	37.744,00	% St	

La suddetta tabella prosegue con un ulteriore capitolo dedicato al riassunto dei “DATI DI PROGETTO”, che si compone delle seguenti colonne:

- Snetta LOTTO, corrispondente alla superficie di ciascun lotto edificabile al netto di tutte le cessioni effettuate in sede di progetto
- DIRITTI EDIFICATORI RIVENIENTI DALLE CESSIONI PER STRADE, che rappresentano i diritti edificatori aggiuntivi di ciascun lotto, ottenuti a seguito della cessione per strade di progetto, e calcolati in funzione di ciascun fronte strada (vedasi grafico che segue)



- St, ovvero superficie territoriale di ciascun lotto edificabile, che genera la relativa Sul; ottenuta dalla seguente relazione :

$$\text{Snetta} \times (\% \text{ standard progetto} - \% \text{ standard richiesto}) \times \text{Snetta} \\ + \text{Sdiritti edificatori}$$

- Sul, che rappresenta la superficie edificabile del singolo lotto

Note :

1 - i lotti edificatori denominati dal n° 1 al n° 9 rappresentano le ditte firmatarie del presente PUE

2 - i lotti edificatori denominati dal n° 10 al n° 16 rappresentano le ditte non firmatarie del presente PUE, che si riservano di attuare le previsioni progettuali in momenti successivi

3 - le particelle rappresentate dal proprio numero e dalla dizione "q.p." sono state calcolate in termini dimensionali in misura pari a quella effettivamente rientrante nel perimetro PUE

DATI DI PROGETTO

S TOTALE STANDARD (PROGETTO PUE SUBCOMPARTO "A")	S FONDIARIA PER LOTTO	LOTTI PUE n.
M	N	
542,80	2.302,04	1
1.400,84	5.310,31	2
6.852,55	4.089,90	3
	3.129,44	4
	2.475,84	5
	4.263,67	6
	4.731,43	7
	2.645,08	8
8.796	28.948	



ORTOFOTO AREA DI INTERVENTO PUE

EVOLUZIONE STORICA

Il fabbisogno di aree produttive è stato calcolato in funzione dei dati disponibili sul Sistema locale del Lavoro Monopoli e Polignano con riferimento a due criteri fondamentali:

- Autosostenibilità
- Mantenimento dell'equilibrio territoriale del comprensorio

Il primo di essi prevedeva di offrire una prospettiva di sviluppo che capace di fornire opportunità a tutti i residenti occupati di poter svolgere il loro lavoro nel territorio comunale.

Il secondo, il mantenimento dei rapporti tra le attività insediate nei due comuni.

Il PUG/S non ha scadenza anche se le analisi sui fabbisogni sono state condotte rispetto ad un orizzonte temporale di 15 anni, mentre il PUG/P ha una massima durata pari a 10 anni così stabilite dal DRAG – Indirizzi per la formazione dei PUG approvato successivamente alla redazione del PUG di Monopoli.

Il risultato era di circa 350 ha. necessari allo sviluppo produttivo. Il dato, con riferimento alle superfici attualmente utilizzate a scopi produttivi, pari a circa 102 ha. (realizzate in 30 anni di vigenza del PRG) e con riferimento al dibattito pubblico e all'attività di copianificazione che si è sviluppata dopo l'adozione del DPP e la presentazione della bozza di PUG, è sembrato eccessivo.

Pertanto, la previsione del PUG sul dimensionamento dell'offerta per attività produttive è stata guidata da criteri maggiormente qualitativi: contenimento del consumo di suolo, compattezza dell'insediamento, possibilità di sfruttare urbanizzazioni e servizi esistenti nella zona produttiva attuale, completandola entro il confine fisico della SS 16.

In conclusione, il quadro di confronto con il DPP è il seguente:

Analisi e previsioni di aree per attività produttive del PUG/S

Contesti consolidati per attività artigianale = 386.194 mq

Contesti consolidati per attività industriale = 690.524 mq

Totale superfici utilizzate = 1.076.718 mq

Offerta prevista nel PUG/S : Contesti per attività di nuovo impianto 1.369.823 mq

Le aree per contesti di nuovo impianto sono fortemente integrate con gli ulivi e pertanto, tranne quelle inserite nel PIP la cui perimetrazione è già stata approvata in CC e per la quale si è ottenuta la deroga alle prescrizioni della L.R. 14/2007, dalla Regione Puglia in sede di Conferenza di copianificazione la superficie che potrà realmente essere occupata dagli insediamenti produttivi sarà ridotta rispetto al totale qui riportato.

PREVISIONI DEL PUG

Dall'art. 1/S delle NTA del Piano Urbanistico Generale "previsioni strutturali" (PUG/S) persegue l'obiettivo della sostenibilità ambientale e territoriale, della salvaguardia e della tutela ambientale, della tutela e della valorizzazione delle invarianti strutturali e infrastrutturali indica le grandi scelte di assetto di medio e lungo periodo del territorio comunale - detta gli indirizzi per le "previsioni programmatiche" (PUG/P) e per la pianificazione attuativa - detta i criteri generali della perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione del piano. Le previsioni del PUG/S hanno solo valore indicativo e non conformativo dei diritti proprietari, ad eccezione delle aree soggette a vincoli ricognitivi di carattere ambientale-paesistico e storico-culturale (invarianti strutturali), nonché di quelle soggette a vincoli specifici funzionali a determinate infrastrutture e attrezzature (invarianti infrastrutturali); in tali aree si applicano le norme e le disposizioni delle leggi nazionali e regionali di riferimento.

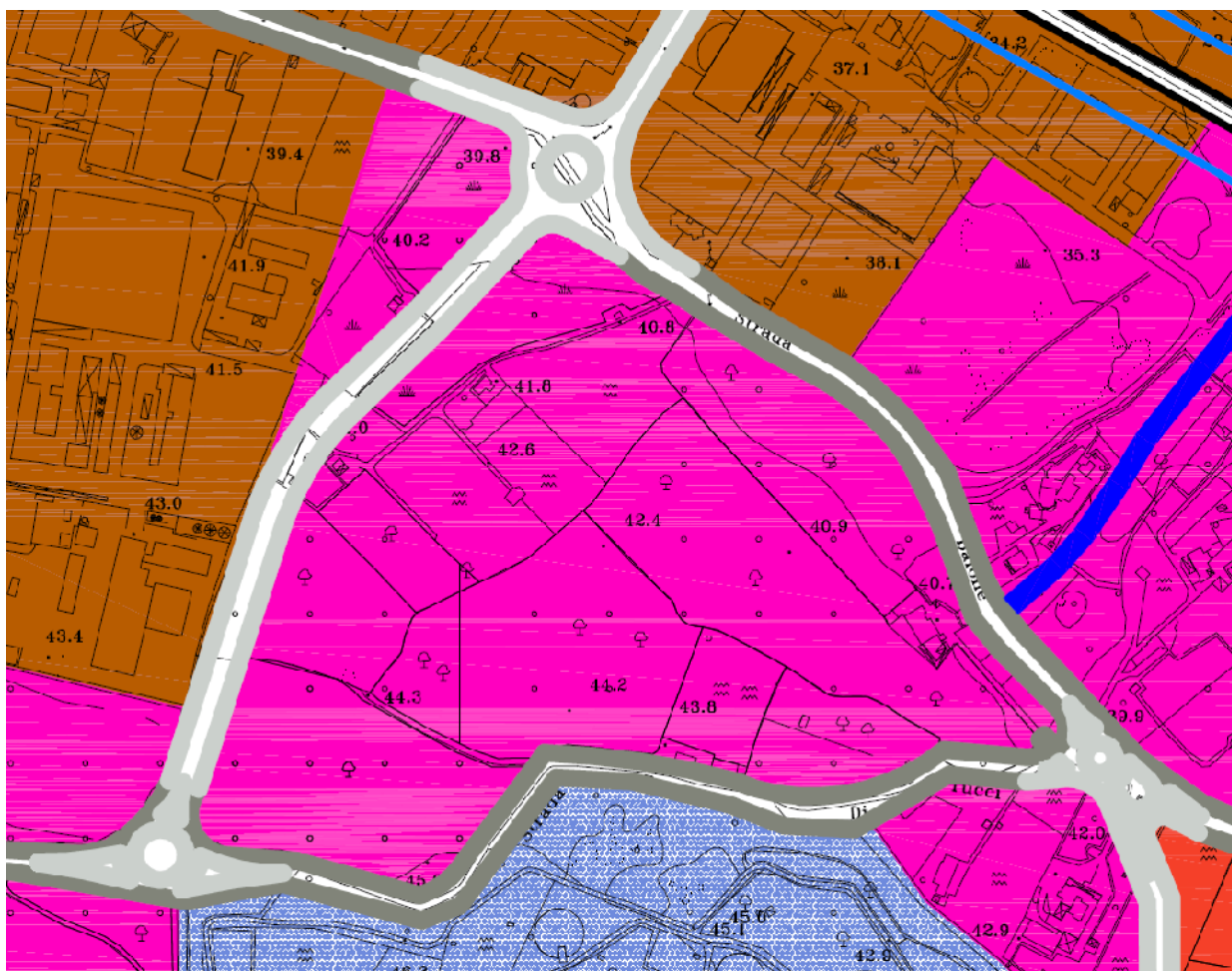
Nel PUG/S l'area ricade nei **"Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per attività"** in cui si applicano l'art. 25/S.

Riguardano le nuove parti di città, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti per attività economiche terziarie e secondarie con i relativi servizi e le relative infrastrutture. La trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi

finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti e servizi e la indispensabile efficienza funzionale e ambientale dei nuovi insediamenti per attività.

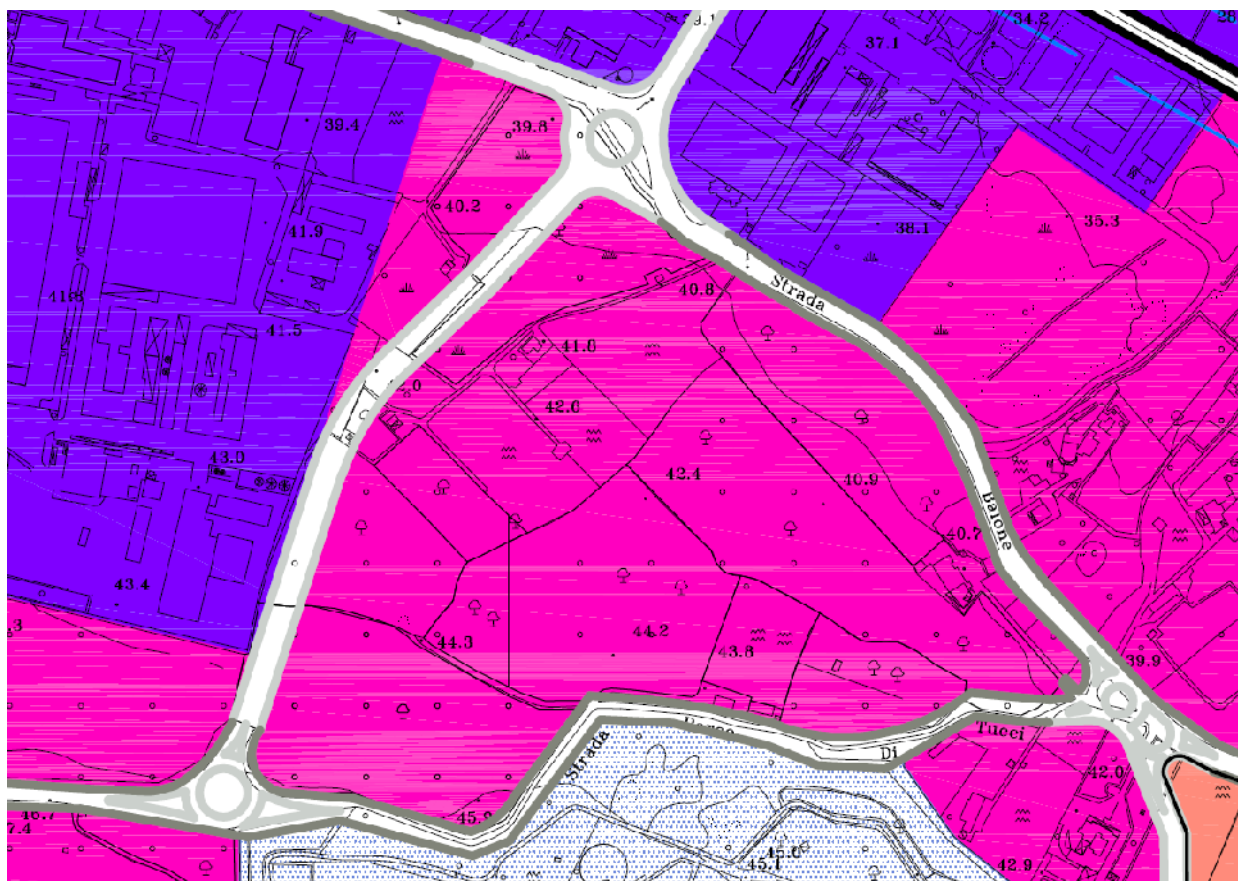
Gli interventi previsti sono, quelli della Trasformazione urbanistica.

In questi Contesti si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/S. Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione delle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.



STRALCIO PUG/S-2 DELL' AREA DI INTERVENTO PUE

 da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per attività



STRALCIO PUG/P-1 DELL' AREA DI INTERVENTO PUE

 per attività di nuovo impianto

Nel PUG/P l'area ricade nei **“Contesti per attività di nuovo impianto”** in cui si applicano l'art. 23/P con l'obiettivo di garantire lo sviluppo economico della città e del territorio.

Le Modalità di attuazione sono quelle di Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni ambito individuato negli elaborati progettuali del PUG/P.

Le Modalità di intervento sono quelle NE per gli interventi di nuova edificazione

Le Destinazioni d'uso previste sono:

Funzioni commerciali:

- U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- U2/2 Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq) Cu M
- U2/3 Grandi superfici di vendita (oltre 2.500 mq) Cu A

Funzioni terziarie:

- U3/1 Pubblici esercizi (Cu B)
- U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa) (CuB)
- U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) (Cu B)
- U3/4 Autorimesse, Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli (CuM)
- U3/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/8 Discoteche e multisale (Cu A)

Funzioni per attività

- U4/1 Artigianato produttivo (Cu B)
- U4/2 Industria (Cu M)
- U4/3 Depositi e magazzini e commercio all'ingrosso (Cu M)

Funzioni residenziali:

- U1/1 Residenza (Cu B) fino a 150 mq di Sul per i soli titolari o custodi dell'azienda

Gli indici previsti sono:

- Sc= 50% della St
- SC = 20% della St di cui 10% di cessione pubblica e 10% privato per uso pubblico
- Ip = 30%
- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 250 mq, da collocarsi preferibilmente sui confini del lotto
- H = 12 m

Sono previste Prescrizioni specifiche che prevedono che la SC va preferibilmente ceduta al confine con i Contesti urbani residenziali di nuovo impianto (integrati o a bassa densità) ove confinanti. Nel caso in cui, con apposita relazione tecnica asseverata, si dimostri l'impossibilità di tale collocazione, in ogni caso almeno il 50% della SC va ceduta sul confine predetto.

L'area oggetto di PUE non è soggetta ad alcun vincolo di tipo paesaggistico, archeologico-architettonico, geomorfologico, ideologico superficiale ed idrogeologico. Altresì la suddetta area ricade per la maggior parte nei cosiddetti "territori costruiti" di cui al PUTT/P.

Non ci sono pianificazioni sovraordinate.

La Regione Puglia tutela e valorizza gli alberi di ulivo monumentali, anche isolati, in virtù della loro funzione produttiva, di difesa ecologica e idrogeologica nonché quali elementi peculiari e caratterizzanti della storia, della cultura e del paesaggio regionale.

La tutela degli ulivi non aventi carattere di monumentalità resta disciplinata dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 (Modificazione degli articoli 1 e 2 del decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475, concernente il divieto di abbattimento di alberi di ulivo), e dalle norme applicative regionali".

E' stata eseguita la localizzazione degli "ulivi monumentali" e le norme di tutela, demandate alla stesura del PUE, prevedono il rispetto della legge regionale 14/2007 individuando le aree destinate a verde, pubblico e privato.

In particolare, si cercherà di limitare lo spostamento di "ulivi monumentali" e nello stesso tempo sono individuate le aree dove si procederà al loro reimpianto.

Lo spostamento e il successivo reimpianto di "ulivi monumentali" sarà programmato nel periodo compreso tra ottobre e febbraio al fine di assicurarne l'attecchimento e dopo averne opportunamente ridotto la chioma.

FABBISOGNO DEI SERVIZI

La proposta progettuale tende a soddisfare il fabbisogno dei servizi di cui deve disporre un'area a destinazione produttiva.

In particolare, il Piano prevede la realizzazione delle seguenti opere :

- nuova viabilità di piano;
- rete idrica potabile;
- rete fognante;
- rete fogna bianca ed impianto di trattamento e smaltimento acque meteoriche;
- impianto di pubblica illuminazione;
- predisposizione cavidotti per energia elettrica MT e BT;
- predisposizione cavidotti per rete telefonica;
- predisposizione di cavidotti per distribuzione energia elettrica;
- cabine elettriche MT da cedere successivamente all'ENEL;
- realizzazione parcheggi;
- sistemazione aree a verde;
- realizzazione piste ciclabili;

STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici previsti dalle NTA del PUG e dal DM 1444/68 sono stati calcolati nell'ambito del 20% della superficie territoriale di cui il 10% di cessione pubblica e 10% privato per uso pubblico.

A fronte di questo sono state individuate aree da destinarsi a parcheggi ed aree da destinarsi a verde.

QUALITÀ AMBIENTALE

Si fa presente che l'intervento non rientra tra quelli soggetti alla procedura di valutazione di impatto ambientale nazionale secondo quanto riportato D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 (Recepimento Direttiva 85/337/CEE - Valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, così come modificata dalla direttiva 97/11/CE - Modifica della Direttiva 85/337/CE), né tra quelle soggette alla procedura di valutazione di impatto ambientale regionale di cui all'allegato A del D.P.R. 12 aprile 1996 (integrato e modificato dal D.P.C.M. 3 settembre 1999, nonché dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale, così come modificato dal D.Lgs. 8 novembre 2006, n.284 - Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, e dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale), ulteriormente dettagliate all'allegato A della legge di recepimento regionale n. 11 del 12/4/2001 recante norme sulla valutazione dell'impatto ambientale (poi integrata e modificata dalle Lr n. 17 del 14/6/2007, recante disposizioni in campo ambientale, anche in relazione al decentramento delle funzioni amministrative in materia ambientale, nonché dalla l.r. 3 agosto 2007 n. 25 e dalla l.r. 31 dicembre 2007 n. 40), ed ancora chiarite nella Circolare esplicativa delle procedure di VIA e VAS ai fini dell'attuazione della Parte Seconda del D.lgs 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, approvata, con deliberazione di Giunta Regionale n. 2614 del 28 dicembre 2009.

Inoltre, le aree in cui si andranno a realizzare le opere, secondo le analisi effettuate, non risultano interessate dalla presenza di aree naturali protette, aree ZPS e SIC.

L'intervento precede la trasformazione dell'attuale territorio agricolo in zona urbana a destinazione produttiva.

Considerato il contesto circostante, già antropizzato, non si riscontrano forme di interrelazione negative con alcun fattore connesso al paesaggio e al patrimonio culturale, che non siano state già valutate nella fase di redazione del PUG.

VANTAGGI E SVANTAGGI DELLE CARATTERISTICHE DEL SITO		
Caratteristiche del sito	Vantaggi	Svantaggi
Forte esposizione al vento	Opportunità legate all'energia eolica; potenziale minimo per inversione termica	Maggior riscaldamento richiesto durante l'inverno
Forte esposizione al sole	Opportunità legate all'energia solare; minor riscaldamento necessario durante l'inverno	Maggior raffreddamento richiesto durante l'estate
Localizzazione vicino ad acque superficiali; drenaggio naturale e depressioni	Integrazione del paesaggio nell'impianto di gestione dell'acqua	Maggior rischio di contaminazione delle acque superficiali
Alta piovosità	Maggior quantità di acqua disponibile	Maggiori problemi nella gestione della risorsa idrica
Terreno agricolo	Potenziale di contaminazione dell'area relativamente basso	Perdita di terreno agricolo produttivo
Vallate	Piacevole esteticamente	Potenzialità per inversione e accumulo di inquinanti atmosferici
Terreno pianeggiante	Nessuna contaminazione; nessuna perdita di terreno agricolo produttivo	Alto potenziale di disturbo dell'habitat naturale
Terreno industriale	Nessuna perdita di terreno agricolo produttivo; basso potenziale di perdita dell'habitat naturale	Alto potenziale di contaminazione dell'area
Vicinanza alle zone residenziali	Possibilità di sensibile riduzione dei gas di scarico delle auto derivanti dal pendolarismo	Potenziale limitazione del tipo di industria ospitata
Vicinanza alla rete ferroviaria	Possibilità di sensibile riduzione dei gas di scarico dei camion	Può ridurre le opzioni di insediamento
Vicinanza ad infrastrutture industriali	Riduzione del traffico pesante all'interno della comunità con conseguente diminuzione dell'emissione di gas di scarico ed altri benefici	Possibili effetti aggiuntivi o sinergici delle emissioni
Vicinanza ad altre imprese	Possibilità di scambio di materiali e di energia con conseguente riduzione della produzione di rifiuti e dello sfruttamento delle risorse	Ulteriore carico sull'ambiente a livello locale e regionale
Ubicazione su una falda acquifera importante	Aumento (o riduzione) della possibilità di utilizzo di energia solare immagazzinata per il riscaldamento	Maggior probabilità di contaminazione dell'acqua sotterranea
Fonte: Lowe, Moran e Holmes, 1996		

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Dall'art. 7/S - Criteri generali della perequazione urbanistica – delle NTA del PUG si evince che l'edificabilità è assegnata secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente, della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

In applicazione dei suddetti principi, il PUG/S indica le seguenti regole generali della perequazione urbanistica:

- l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree la cui attuazione è disciplinata dal PUG/P attraverso PUE;
- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste dal PUG/P e dai successivi PUE nelle singole aree proporzionalmente alla quota di St in proprietà;
- l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare a interventi di edilizia residenziale sociale e a eventuali interventi di compensazione connessi a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre finalità d'interesse pubblico, comprese quelle previste dall'art. 21 della legge regionale 3/2005;
- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

Al fine di accorpare le quote di aree da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nelle aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica ovvero trasferiti in altra area analoga, a condizione che le aree interessate siano oggetto di un unico PUE.

I proprietari cedono obbligatoriamente e gratuitamente al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente alla quota di diritti spettante allo stesso Comune; tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta detta superficie, risultino comunque rispettati gli standard urbanistici dell'intervento secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/P.

Dall'art. 7/P - Perequazione urbanistica – si evince che questa si applica nei - Contesti per attività di nuovo impianto oltre che in altri contesti non pertinenti alle aree in oggetto.

Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dell'edificabilità disposti dalle singole normative, la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del Comune deve essere calcolata in proporzione all'edificabilità assegnata e quindi alla quota di St posseduta da ogni proprietario. La Sul sviluppata da eventuali edifici esistenti è compresa nell'edificabilità complessiva assegnata al Contesto.

L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso un PUE esteso all'intero ambito d'intervento individuato negli elaborati del PUG/P; qualora vengano interessati più ambiti l'attuazione sarà subordinata ad un unico PUE. Solo per gli ambiti di maggiore estensione è consentita, sulla base di una disposizione del Dirigente dell'Ufficio, l'articolazione in più PUE; in tal caso i vari PUE saranno comunque coordinati da uno Schema di Assetto nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni della Superficie di Compensazione SC, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di ERS; lo Schema di Assetto può essere presentato dai proprietari o aventi causa secondo le modalità di cui al comma successivo, ovvero dallo stesso Comune.

Per la formazione del PUE è necessaria la partecipazione dei proprietari rappresentanti, in base alla superficie catastale, almeno il 51 % degli immobili

compresi entro il perimetro dell'area interessata, come previsto dall'art. 16 della LR. Soddisfatta tale condizione, i proprietari presentano al Comune il PUE esteso a tutto l'ambito d'intervento (vincolante anche per la parte non di proprietà), garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione dell'edificabilità spettante e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o del Comune. La convenzione dovrà comunque prevedere la cessione gratuita della Superficie di Compensazione SC compresa nel PUE.

Previa diffida dei proprietari non aderenti, i proprietari di maggioranza riuniti in Consorzio possono acquisire, come previsto dalla legge 166/2002, la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti e provvedere all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

In caso di inerzia della maggioranza dei proprietari, sempre computata in base al valore catastale degli immobili, il Comune può sostituirsi all'iniziativa privata, in base alle norme di legge vigenti, nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso, conformemente all'art. 15 della LR n°6/79, "il Sindaco, entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto. Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma sesto della presente legge, ovvero a norma dell'art. 15 comma terzo della legge n. 10 del 28 gennaio 1977".

Le aree destinate a viabilità dal PUG/P partecipano alle perequazione e l'edificabilità relativa è attribuita in misura del 50% agli ambiti che si fronteggiano.

Tutti i frazionamenti necessari sono eseguiti a cura e spese della parte privata e devono essere definiti preliminarmente con il Comune, al fine di stabilire perimetrazioni congrue e che contemperino i diversi interessi della parte pubblica e di quella privata.

Il trasferimento dei suddetti concetti perequativi al PUE in esame è stato tradotto sinteticamente nella tabella che segue, a cura dei progettisti.

La tabella che mette in relazione i seguenti elementi, raggruppati per colonne:

- LOTTI, corrispondenti alla formazione dei lotti edificabili a seguito di tutte le valutazioni progettuali effettuate, che tengono conto delle proprietà singole, delle cessioni in termini di strade e standards;
- PARTICELLE COSTITUENTI LA St, che rappresenta la sommatoria delle particelle catastali, ovvero loro quote parti (q.p.), che determinano ciascun lotto edificabile; alcune particelle vengono riportate in quanto rientranti nella determinazione della St;
- PROPRIETA', che individua le ditte proprietarie di ciascuna unità immobiliare catastale
- Steritoriale (di partenza), rappresenta la superficie catastale, di ciascuna particella ovvero di quote parti di esse (q.p.), ricavate dalle relative visure catastali e rientranti nell'ambito della St complessiva dell'intervento;
- Sstandard (richiesta), che è un dato fisso stabilito dalle NTA del PUG;
- Sstandard (progetto PUE), che rappresenta la quota parte di superficie di ogni singola particella ceduta in forma di standards in sede di progetto
- Sceduta, è una voce che si compone di 5 sottovoci che, globalmente, rappresentano standards (strade, parcheggi, pista ciclabile, verde + aree i

interesse collettivo) e cessioni di progetto effettuate sia per consentire la formazione di alcuni lotti edificabili, che per completare la sagoma della St globale

- Sfondiaria, che è stata ottenuta come differenza tra Steritoriale (di partenza) e la Sceduta di ogni singola particella
- PEREQUAZIONI, che comprende 2 colonne denominate, per facilità di comprensione, DARE e AVERE; la colonna DARE è stata ottenuta dalla differenza, positiva o negativa, tra la Sstandard (progetto PUE) e la sommatoria delle cessioni di strade, parcheggi, pista ciclabile, verde ed aree di interesse collettivo; la colonna AVERE coincide con la colonna delle CESSIONI VARIE
- SALDO, che è identificato da un numero positivo (a significare AVERE, in termini di superficie edificabile ceduta in surplus) e negativo (a significare DARE, in termini di superficie edificabile da acquisire da altre ditte, per consentire la formazione del proprio lotto edificabile); resta inteso che la somma aritmetica delle due colonne deve necessariamente dare valore zero; la traduzione in termini monetari dei numeri di ciascuna delle due colonne andrà messa in relazione all'effettivo valore di mercato del costo unitario di terreno edificabile.

COINVOLGIMENTO DELLA POPOLAZIONE

I progettisti hanno promosso una serie di incontri finalizzati alla acquisizione di esigenze dei singoli proprietari e fornendo loro una informazioni tecniche inerenti le modalità da seguire per il raggiungimento degli obiettivi, le possibilità per il raggruppamento di proprietari di acquisire ovvero di cedere ritagli di lotti rientranti nella perimetrazione del Sub-Comparto, la necessità per ognuno di essi di mettere a disposizione della collettività una percentuale di aree per la realizzazione della viabilità pubblica e l'attuazione degli standard urbanistici previsti. In aggiunta a quanto sopra sono stati illustrati ed approfonditi i concetti della perequazione urbanistica che, di fatto, rappresenta l'elemento di maggiore innovazione introdotto dal nuovo PUG del Comune di Monopoli.

E' opportuno ribadire che, oltre ai soggetti firmatari, sono stati coinvolti ed interpellati anche i proprietari delle aree ricadenti nel PUE proposto e quelli delle aree del sub-comparto non oggetto di PUE. Questi ultimi, fornendo motivazioni di varia natura, hanno ritenuto non partecipare alla stesura di un unico PUE rinviando la possibilità di redigerne un altro PUE in seguito.

Gli altri proprietari delle aree ricadenti nel presente PUE hanno ritenuto non partecipare alla stesura del piano.

ATTUAZIONE DELLE OPERE E CRONOPROGRAMMA

Per la progettazione delle opere previste nel presente PUE si è adottato non solo un sistema dotato di una propria funzionalità in termini di composizione di lotti, infrastrutture viarie e dotazioni di servizi di pubblica utilità, ma anche per permettere un immediato collegamento alle opere che si realizzeranno in un successivo PUE.

La previsione della viabilità primaria, quale asse di collegamento tra via Baione e via Parco di Tucci sarà realizzata successivamente con la pianificazione degli altri PUE.

La viabilità a farsi permetterà l'accesso ai lotti del PUE Subcomparto A in cui sono previsti anche marciapiedi, aree a verde e parcheggi. Sul tratto di Via Baione sarà prevista anche una pista ciclabile.

E' stata una scelta progettuale quella di collocare a margine delle viabilità tutte le superfici a parcheggio privato e di uso pubblico e tutte quelle destinate a cessioni per attrezzature pubbliche.

La sommatoria dei parcheggi privati ad uso pubblico previsti in progetto rappresenta più del 10% della Superficie Territoriale St, in ossequio al punto 23.05 dell'art. 23/P delle NTA del PUG.

Le cessioni da destinare ad aree per attrezzature pubbliche – aree che nel complesso misurano una superficie superiore al 10% della Superficie Territoriale St – saranno in parte adibite a verde di quartiere ed in parte a spazi asserviti ad utenze per la collettività. Dall'analisi del cronoprogramma si evince che i tempi di attuazione delle opere previste saranno di circa 9 mesi.

I costi di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente alla superficie fondiaria dei singoli lotti ricadenti nel presente PUE.