



## COMUNE DI CASAMASSIMA

Città Metropolitana di Bari  
Piazza Aldo Moro, n.2 - 70010 Casamassima (Ba)

### Settore Gestione del Territorio - Opere Pubbliche e Infrastrutture

## Istruttoria Piano di Lottizzazione

Maglia

CE 03 – Zona di espansione estensiva

1. PROPONENTI
2. PROPRIETARI NON FIRMATARI
3. TECNICI PROGETTISTI
4. ELABORATI COSTITUENTI IL PdL
5. DESTINAZIONE URBANISTICA
6. DATI DI PROGETTO
7. REGIME VINCOLISTICO- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE SOVRAORDINATA
8. PARERI DA ACQUISIRE
9. EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
10. CESSIONE AREE DA DESTINARE A STANDARD
11. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
12. CONFORMITÀ URBANISTICA
13. BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE
14. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
15. ESITO DELL'ESAME ISTRUTTORIO. PARERE FINALE

#### 1. PROPONENTI

- Costruzioni Generali Intini S.r.l. in qualità di proprietaria del 41,31% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia CE 03 del P.R.G.;
- Fantasia Maria, Lofano Lorenzo, Saraci Ardiana in qualità di proprietari del 12,27% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia CE 03 del P.R.G.;

Per una percentuale totale pari al 53,57% delle proprietà catastali rientranti nella maglia.

#### 2. PROPRIETARI NON FIRMATARI

Dalla documentazione pervenuta risultano incoerenze tra i nominativi dei soggetti non firmatari riportati nella relazione tecnica e nelle tavole grafiche e quanto riportato nelle visure catastali allegate. In particolare è necessario rivedere l'intestazione delle seguenti particelle (foglio 42) p.lle 72, 264, 279, 280, 578, 279, 675.

Occorre specificare l'elenco dei soggetti non firmatari per singola proprietà catastale.

#### 3. TECNICI PROGETTISTI

Ing. Dongiovanni Gianmarino

Collaboratori: geom. Domenico Di Donna

#### 4. ELABORATI COSTITUENTI IL PdL

IL PdL "Montemilone" della maglia CE 03 del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

*Tavola n°0* : Elenco elaborati;

*Tavola n°1* : Relazione tecnica;

*Tavola n°2* : Stralci Planimetrici: di P.R.G.C., Catastale, Zonizzazione ed Aerofotogrammetrico;

*Tavola n°3* : Calcolo superfici, Tabella percentuali , Planimetria area di intervento, rilievo celerimetrico;

*Tavola n°4* : Definizione lotti;

*Tavola n°5* : Superfici da destinare a Strade, Parcheggi e Verde;

*Tavola n°6* : Planovolumetrico, Quote stradali;

*Tavola n°7* : Planimetria dei lotti con immobili da destinare a E.R.P.;

*Tavola n°8* : Planimetria generale, Tabella generale , Tabella oneri e utili;

*Tavola n°9* : Tipologie edilizie per singolo lotto;

*Tavola n°10* : Impianto acqua e fogna;

*Tavola n°11* : Impianto pubblica illuminazione;

*Tavola n°12* : Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria;

*Tavola n°13* : Rilievo fotografico;

*Tavola n°14* : Schema di convenzione.

Con integrazione del 17/11/2021, acquisita al protocollo con numero 20842/UT, è pervenuta l'ulteriore documentazione, come di seguito elencata:

- 1) Nuovi elaborati Grafici della Lottizzazione;
- 2) Relazione Tecnica;
- 3) Computo metrico;
- 4) Schema di convenzione;
- 5) Copia dei titoli di proprietà dei suoli;
- 6) Documenti di identità dei titolari;
- 7) Visure catastali aggiornate;
- 8) CD contenente tutti i file digitali.

#### 5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano di lottizzazione "Montemilone 2" riguarda una maglia tipizzata dal vigente P.R.G. come zona di espansione estensiva CE, giuste prescrizioni dell'articolo 2.31 delle N.T.A. del P.R.G.

St – superficie territoriale: intera maglia di PRGC;

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: 0.50 mc/mq;

US – aree da cedere al Comune per urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza, nella misura minima prescrittiva nella tav. E.2;

Rc – rapporto di copertura: massimo 50 % della St;

H – altezza massima: ml 10;

Dc – distanza dai confini: Hx0.5 con un minimo di ml 5;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 : (H1+H2)0,5 con un minimo di ml 10;

Ds – distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10

#### 6. DATI DI PROGETTO

Superficie della maglia: 21.765,64 mq

Superficie delle semistrade di P.R.G.: 1.759,00 mq

Superficie Totale: (21.765,64 + 1.759,00) = 23.524,64 mq

Volume massimo realizzabile: 23.524,64 mq x 0,50 mc/mq = 11.762,32 mc

Volume di progetto: 11.613,85 mc

## 7. REGIME VINCOLISTICO- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE SOVRAORDINATA

L'area oggetto di PdL non risulta, alla data attuale (dicembre 2021), sottoposta a vincoli di natura sovraordinata da parte del P.P.T.R., P.A.I., codice dei Beni culturali e paesaggio etc.

## 8. PARERI DA ACQUISIRE

### **Studio di compatibilità paesaggistica**

Atteso che il vigente P.R.G. del comune di Casamassima non è adeguato al Vigente P.P.T.R., prima dell'approvazione definitiva del P.d.L. è necessario ottenere parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera d) delle N.T.A. del P.P.T.R. *(Ente competente: Regione Puglia, Sezione tutela e valorizzazione del paesaggio).*

### **Studio di compatibilità idrologica ed idraulica e studio di compatibilità geologica e geotecnica**

È necessario produrre lo studio di compatibilità idrologica ed idraulica e lo studio di compatibilità geologica e geotecnica ai fini della richiesta del parere regionale di cui all'art. 89 del DPR.380/2001 e s.m.i.; (Ente competente: Regione Puglia, Dipartimento bilancio, affari generali ed infrastrutture, Sezione Lavori Pubblici, Servizio Autorità idraulica).

### **Studio di compatibilità idrogeomorfologica da integrarsi con lo studio di cui al punto precedente**

È necessario produrre lo studio di compatibilità idrogeomorfologica finalizzato alla eventuale richiesta del parere dell'AdB in relazione al PAI approvato con deliberazione del Comitato Istituzione dell'AdB n. 39 del 30.05.2005, ovvero nel caso ricorrano le condizioni, la relazione asseverata di cui all'art. 6 co. 8 delle NTA del PAI di cui alla predetta delibera.

### **Parere sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS**

*(Ente competente: Polizia Locale Comune di Casamassima).*

## 9. EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il comma 2 dell'articolo 2.30 delle N.T.A. del vigente P.R.G. stabilisce che il 40% della volumetria destinata alla residenza vada riservata a edilizia economica e popolare. Nell'elaborato grafico tavola 7 del PdL in trattazione è riportata l'individuazione dei lotti destinati a E.E.P., con relative tabelle di verifica delle suddette volumetrie in ordine alla volumetria totale di progetto.

È opportuno integrare le tabelle riportate a corredo del suddetto elaborato grafico con indicazione della verifica sulle quantità totali (in percentuale) e non solo con le parziali.

## 10. CESSIONE AREE DA DESTINARE A STANDARD

In ottemperanza a quanto definito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 per gli insediamenti residenziali, circa la dotazione minima inderogabile di mq.18 ad abitante di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, il PdL in trattazione prevede una superficie da destinare a standards pari a complessivi mq 2.614,39 di cui 1.127,94 mq da cedere a verde pubblico e 1.486,48 da destinare a parcheggio pubblico. Nella tavola 05 sono indicate le suddette aree destinate a standards.

Il dimensionamento delle suddette aree da cedere a standards è calcolato dividendo il volume di progetto per 80 mc/ab (ottenendo così il numero di abitanti teorici insediabili) e moltiplicando il valore così ottenuto 18 mq/ab. Si ha quindi  $11.613,85/80 = 145$  (ab/teorici insediabili)  $\times 18$  (mq/ab) = 2.610,00 mq (Sup. minima a standards). La superficie da destinare a standards di progetto risulta maggiore della superficie minima richiesta (2.614,39 mq > 2.610,00 mq).

Per quanto concerne le aree da destinare a parcheggi pubblici, il PdL rispetta le prescrizioni specificate nella Tavola E.2 del P.R.G. (minimo 1.390 mq di parcheggio pubblico per la maglia CE.03).

È necessario riportare anche nella tavola 05 la verifica della dotazione di standards urbanistici di progetto (così come riportata a pagina 9 della relazione tecnica) e così come già segnalato nella RICHIESTA DI INTEGRAZIONI/MODIFICAZIONI del 27/09/2021.

Nella stessa tavola 05 è necessario quotare dettagliatamente le aree a parcheggio P1, P2, P3, P4, così come l'area a verde di progetto V1, e così come già segnalato nella RICHIESTA DI INTEGRAZIONI/MODIFICAZIONI del 27/09/2021.

#### **11. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il PdL prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fogna, rete pubblica illuminazione) così come rappresentate negli elaborati di cui alle tavole 10, e tavola 11.

Successivamente all'adozione, in fase esecutiva, il progetto delle urbanizzazioni primarie deve prevedere:

- il progetto (esecutivo) della rete di raccolta delle acque meteoriche e delle cisterne di raccolta interrata secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Regionale n°26/2013 relativo alla "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e prima pioggia";
- il progetto (esecutivo) della rete idrica di adduzione;
- il progetto (esecutivo) della rete fognante;
- il progetto (esecutivo) della rete di distribuzione elettrica e di pubblica illuminazione;
- il progetto (esecutivo) della rete di distribuzione del gas;
- il progetto (esecutivo) della rete stradale, comprensiva della sistemazione dei marciapiedi, delle rampe per attraversamenti e dei percorsi per diversamente abili;
- tutti i progetti sopra elencati devono essere redatti secondo le specifiche di cui al D.P.R. 207/2010, da art.33 ad art.43;
- tutti i progetti delle suddette opere di urbanizzazione devono ottenere il parere preventivo da parte degli enti gestori dei servizi;
- Relazione tecnico-finanziaria delle opere di urbanizzazione primaria con determinazione del valore venale degli eventuali beni da espropriare di proprietà dei soggetti non firmatari del PdL, qualora questi abbiano espressamente manifestato la volontà di non aderire allo stesso.

#### **12. CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'istruttoria del Piano di lottizzazione "Montemilone" è stata condotta ai sensi della L.R. 56/80. La conformità urbanistica del PdL è stata valutata in conformità al vigente P.R.G. di Casamassima approvato in data 10/04/2001.

#### **13. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**

In applicazione delle disposizioni della Parte Seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e delle disposizioni di cui all'art. 8 della L.R. 14/12/2012, n.44, è necessario produrre verifica di assoggettabilità a V.A.S.

#### **14. BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE**

Dall'esame della documentazione pervenuta, risulta presente la "Bozza dello schema di Convenzione" come da schema fornito dall'Ufficio scrivente e come approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Casamassima (Deliberazione N°1 del 10/01/2012).

#### **15. ESITO DELL'ESAME ISTRUTTORIO. PARERE FINALE**

Verificata la conformità urbanistico edilizia dell'intervento proposto, valutati gli atti integrativi pervenuti in data 17/11/2021 (prot. 20842/UT) a seguito dell'esito dell'esame pre-istruttorio il cui esito è stato comunicato a mezzo pec in data 30/09/2021, **la proposta di P.d.L. è accoglibile condizione che:**

- **vengano redatte le Norme Tecniche di Attuazione per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione. Si precisa che le suddette norme tecniche disciplinano specificazioni vincolanti per la salvaguardia dell'unitarietà urbanistico-architettonica degli interventi. Le N.T.A. devono contenere specificazione in ordine ai materiali, agli elementi di arredo urbano, alle misure**

- progettuali finalizzate al controllo della radiazione solare etc.;
- venga redatta e integrata la Relazione tecnica generale secondo lo schema indicato dallo scrivente ufficio e notificato a mezzo pec in data 30/09/2021. Occorre altresì rivedere l'elenco dei soggetti non firmatari in quanto sono state riscontrate incongruenze tra quanto riportato in relazione (e nelle tavole grafiche) e quanto riportato nelle visure catastali allegate;
  - venga redatta la relazione economico-finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il comune ed i privati, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade Pubbliche di Lottizzazione e relativi marciapiedi; Rete della Pubblica Illuminazione; rete elettrica di forza motrice; rete idrica adduzione; rete fognante; rete della fogna bianca; rete del gas metano; rete telefonica e dati etc;). La quantificazione, seppur sommaria, deve far riferimento a voci desunte dal "Listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia" o da prezziari o dal Bollettino ARIAP di Informazione Tecnica Elenco Prezzi dei Materiali e delle Opere. Risulta pertanto necessario adeguare la tavola 08 (tabella di ripartizione utili e oneri);
  - venga specificato l'elenco dei soggetti non firmatari per singola proprietà. Dalla documentazione pervenuta risultano incoerenze tra quanto riportato nelle relazione tecnica e nelle tavole grafiche quanto riportato nelle visure catastali allegate. In particolare è necessario rivedere l'intestazione delle seguenti particelle (foglio 42) p.lle 72, 264, 279, 280, 578, 279, 675
  - vengano integrate le visure catastali, comprendendo anche le particelle costituenti le "semistrade " perimetrali la maglia;
  - vengano revisionati gli elaborati scritto-grafici, con verifica delle tabelle e dei contenuti ivi riportati.

Il presente documento viene trasmesso ai tecnici progettisti incaricati affinché ne recepiscano le prescrizioni sopra indicate e provvedano ad integrarle agli atti, al fine di avviare la procedura di adozione.

Casamassima, 16/12/2021

FIRMATO  
Ing. Vincenzo Pepe