



Comune di Casamassima

Piazza Aldo Moro, 2

Casamassima

080 653 0111

comune.casamassima@pec.it

<https://www.comune.casamassima.ba.it/>

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_b923 - - 1 - 2026-07-06 - 0018326

CASAMASSIMA

Codice Amministrazione: **c_b923**

Numero di Protocollo: **0018326**

Data del Protocollo: **lunedì 6 luglio 2026**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: ALL'ATTENZIONE DEL RESPONSABILE AREA ING.
N. RONCHI: TRASMISSIONE RAPPORTO ISTRUTTORIA FINALE PIANO DI
LOTTIZZAZIONE MAGLIA CE.3 "PDL MONTEMILONE 2" (FASE B**

MITTENTE: INCARICO)

PEPE VINCENZO INGEGNERE

Note:

Firmata ai sensi dell'articolo
dalle seguenti per

VINCENZO PEPE in data 03/07/2026



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. **EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**
9. **CESSIONE AREE DA DESTINARE A STANDARD**
10. **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
11. **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
12. **CONFORMITÀ URBANISTICA**
13. **BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE**
14. **PARERI ACQUISITI**
 - 14.1 **Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01**
 - 14.2 **Parere di compatibilità paesaggistica;**
 - 14.3 **Parere sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS;**
 - 14.4 **Parere di compatibilità idrogeomorfologica;**
15. **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**
16. **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.

I soggetti proponenti sopra elencati costituiscono una percentuale totale pari al 53,57% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia CE 03 del P.R.G.

2. PROPRIETARI NON FIRMATARI

- Tanzella Pietro,
- Tanzella Giacomo,
- Posa Vittoria,
- Tanzella Agnese,

- Tanzella Emilio,
- Tanzella Giovanni,
- Tanzella Paolo,
- Tanzella Vittoria,
- Di Donna Stefano,
- Di Donna Angela Giuseppina
- Di Donna Maria
- Verna Leonardo
- Sidella Maria Giovanna
- Sidella Quirini
- Sidella Vito
- Le Dimore S.r.l.
- Gargaro Simona Diletta
- Gargaro Stefania
- Delle Noci Giuseppe David
- Gargaro Simona Diletta

I soggetti non firmatari sopra elencati costituiscono una percentuale totale pari al 46,43% della Superficie catastale rientrante nella perimetrazione della maglia CE 03 del P.R.G.

3. TECNICI PROGETTISTI

Dott. Arch. Manuel Donato Aquilone

Collaboratore: 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:

- 1) *Tavola n°0 : Elenco elaborati;*
- 2) *Tavola n°1 : Rapporto preliminare di orientamento;*
- 3) *Tavola n°2 : Stralci Planimetrici di P.R.G.C., Catastale, Zonizzazione ed Aerofotogrammetrico;*
- 4) *Tavola n°3 : Calcolo superfici, Tabella percentuali e Planimetria area di intervento;*
- 5) *Tavola n°4 : Definizione lotti;*
- 6) *Tavola n°5 : Superfici da destinare a Strada e Parcheggi;*
- 7) *Tavola n°6 : Planovolumetrico;*
- 8) *Tavola n°7 : Planimetria dei lotti da destinare a E.R.P.;*
- 9) *Tavola n°8 : Planimetria generale, Tabella generale e Tabella oneri e utili;*
- 10) *Tavola n°9 : Tipologie edilizie per singolo lotto;*
- 11) *Tavola n°10 : Impianto acqua e fogna;*
- 12) *Tavola n°11 : Impianto pubblica illuminazione e rete Gas;*
- 13) *Tavola n°12 : Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria;*
- 14) *Tavola n°13 : Rilievo fotografico;*
- 15) *Tavola n°14: Schema di convenzione;*
- 16) *Tavola n°15 NTA – Norme Tecniche di Attuazione del P.D.L.;*
- 17) *Tavola n°16 : Relazione tecnica;*
- 18) *Relazione specialistica: Componente vegetazionale ed agronomica (a firma della dott. For. Maria De Sario)*
- 19) *Visure aggiornate di tutte le particelle oggetto di PdL.*

Gli elaborati sopra elencati sono stati acquisiti con numero di protocollo 0016786 in data 19/06/2026 e costituiscono la versione aggiornata e adeguata ai contributi dei S.C.M.A. consultati nell'ambito della

procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

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.

Trattasi di un'area ubicata a ridosso del tessuto urbanizzato, ricompresa tra Via Tagliamento, Via Professor Achille Orofino, Via Pietà e Via Vecchia Sammichele.

Si riportano di seguito i dati derivanti dalla 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: $H \times 0.5$ 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: $23.524,64 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mc/mq} = 11.762,32 \text{ mc}$

Volume di progetto: 11.613,85 mc (rif. Tavola 08)

7. REGIME VINCOLISTICO- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE LOCALE SOVRAORDINATA

Dall'esame della documentazione progettuale pervenuta, si evince che l'area oggetto del presente P.d.L. alla data attuale (luglio 2026), non è direttamente e/o indirettamente interessata da zone di emergenza geomorfologica, idrogeologica o ambientale (PAI, ZPS, SIC); non ricade tra quelle a pericolosità idraulica, ne risulta sottoposta a vincoli di natura sovraordinata da parte del P.P.T.R., codice dei Beni culturali e paesaggio etc.

8. 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 n°07" del P.d.L. 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.

Nello specifico la volumetria totale di progetto da destinare ad E.R.P. è pari a 4.729,30 mc, corrispondente alla percentuale del 4,72 % della volumetria totale di progetto (11.613,85 mc). Risulta pertanto verificato il requisito di cui al comma 2 dell'articolo 2.30 delle N.T.A.

9. 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 P.d.L. 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 n°05" viene riportata la distinta delle suddette aree destinate a standards.

Il dimensionamento delle 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 P.d.L. rispetta le prescrizioni specificate nella Tavola E.2 del P.R.G. (minimo 1.390 mq di parcheggio pubblico per la maglia CE.03).

10. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il P.d.L. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fogna, rete pubblica illuminazione) così come rappresentate negli elaborati di cui alle "Tavola n°10", e "Tavola n°11". La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata al rilascio dei relativi permessi ed autorizzazioni da parte degli enti preposti. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi sarà necessario presentare:

- il progetto (esecutivo) della rete di raccolta delle acque meteoriche e delle cisterne di raccolta interrate 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 P.d.L., qualora questi abbiano espressamente manifestato la volontà di non aderire allo stesso;
- L'impegno ad eseguire e cedere per conto del Comune di Casamassima le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una CONVENZIONE URBANISTICA o ATTO UNILATERALE, da redigersi a cura dei/del soggetti/o attuatori/e in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.

11. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria il progetto prevede una superficie di mq 1.127,91 da destinare a verde attrezzato, ubicata al margine sud-ovest della maglia di intervento.

12. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'istruttoria del Piano di lottizzazione "Montemilone 2" 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. 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).

14. PARERI ACQUISITI

Con D.C.C. n. 7/2022 del 18/02/2022 il Consiglio Comunale di Casamassima ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla maglia CE.3 del vigente P.R.G. ai sensi della L.R. Puglia n. 56/1980 e s.m.i. e della L.R. Puglia n. 20/2001 e s.m.i.

A seguito dell'adozione, il piano ha acquisito i seguenti pareri vincolanti:

14.1 Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01

Con riferimento all'istanza per ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01, il Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture – Sezione Opere Pubbliche Infrastrutture della Regione Puglia, con noto protocollo 64/PROT/27/10/2022/0017819 del 27 ottobre 2022 (acquisita al protocollo generale del comune di Casamassima con numero 0022656) ha espresso PARERE FAVOREVOLE, CON PRESCRIZIONI, a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria.

14.2 Parere di compatibilità paesaggistica

Con riferimento all'istanza di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, co. 1, lett. d) delle N.T.A. del P.P.T.R. del Piano di Lottizzazione della maglia CE.3 del vigente P.R.G., il Comune di Capurso - Settore V - Lavori Pubblici -Gestione del Patrimonio - Ufficio Paesaggio e VAS, dei Comuni Associati di Capurso/Casamassima/Cellamare, per il tramite del R.U.P., con nota prot. n. 7755 del 10/04/2025 (acquisita al protocollo generale del comune di Casamassima con numero 0009018), ha rilasciato PARERE FAVOREVOLE, CON PRESCRIZIONI, a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria.

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

In riferimento alla richiesta di parere per la verifica dei requisiti di compatibilità con il nuovo Codice della Strada, il Comando di Polizia Locale del comune di Casamassima, con nota prot. 0003146 del 05/02/2026, ha rilasciato NULLA OSTA (CON PRESCRIZIONI) a cui si rimanda.

Si precisa che il suddetto parere costituisce parte integrante e sostanziale dell'esito finale della presente istruttoria.

14.4 Parere di compatibilità idrogeomorfologica

L'area interessata dal piano di Lottizzazione in oggetto non ricade nelle aree perimetrate a rischio idraulico e/o geomorfologico e non è interessata da elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale, né risulta sottoposta ad vincolo idrogeologico.

Pertanto, per quanto sopra esposto, non è stato richiesto il parere di compatibilità idrogeomorfologica.

15. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2022 del 18/02/2022, il Consiglio Comunale di Casamassima ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla maglia CE.3 del vigente P.R.G. ai sensi della L.R. Puglia n. 56/1980 e s.m.i. e della L.R. Puglia n. 20/2001 e s.m.i. dando contestualmente atto di formalizzazione ai fini V.A.S.

Con nota prot. 0021648 del 12/09/2025 (acquisita al prot. n. 21667 del 12/09/2025), il Comando di Polizia Locale del Comune di Casamassima, in qualità di Autorità Competente sub-delegata, individuando i Soggetti Competenti in Materia Ambientale, in relazione allo specifico procedimento ai sensi dell'art.6,

co.4 della L.R. n. 44/2012, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., per la formulazione di contributi, osservazioni ed eventuali nuovi elementi conoscitivi e valutativi.

In data 16/09/2025 (rif. nota Prot. Gen.n. 21961/2025/P.L.), l'Autorità Competente ha avviato le consultazioni dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) così come previsto dall'art. 8 co.2 L.R. n. 44/2012.

A riscontro delle già menzionate consultazioni dei S.C.M.A., si richiamano di seguito i contributi pervenuti:

- 1) Contributo pervenuto dalla Regione Puglia - Dipartimento Mobilità Sezione Mobilità Sostenibile e Vigilanza del Trasporto Pubblico Locale acquisito al protocollo comunale al n. 23187 del 29/09/2025;
- 2) Contributo pervenuto da AQP acquisito al protocollo comunale al n. 24814 del 15/10/2025;
- 3) Contributo pervenuto da ARPA Puglia acquisito al protocollo comunale al n. 25067 del 17/10/2025;
- 4) Contributo pervenuto da Ministero della Cultura - Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale DIT - Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisito al protocollo comunale al n. 25379 del 22/10/2025;
- 5) Contributo pervenuto da Città Metropolitana di Bari - Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio, Mobilità e Viabilità acquisito al protocollo comunale al n. 26256 del 30/10/2025;
- 6) Contributo pervenuto da Autorità Idrica Pugliese acquisito al protocollo comunale al n. 27840 del 14/11/2025;
- 7) Contributo pervenuto da Regione Puglia - Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana Sezione Autorizzazioni Ambientali acquisito al protocollo comunale al n. 28281 del 20/11/2025.

All'esito dell'analisi dei contributi dei S.C.M.A., veniva redatta la RELAZIONE ISTRUTTORIA per la VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, di cui all'art. 8 della L.R. Puglia n. 44/2012 e ss.mm.ii., acquisita al protocollo comunale al n. 30259 del 09/12/2025, con la quale venivano richiamati integralmente i contributi sopra citati.

Con Determinazione Nr. Registro Generale 2135 del 31/12/2025, il Servizio Polizia Locale del Comune di Casamassima, in qualità di Autorità Competente, valutato che il P.d.L. "Montemilone 2" Maglia CE.3 del PRG del Comune di Casamassima, non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), ha escluso il P.d.L. in trattazione dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che:

- *gli elaborati progettuali vengano adeguati alle indicazioni contenute nei pareri acquisiti e nei contributi pervenuti in fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale;*
- *aggiornamento del Rapporto Preliminare di Verifica, parte integrante del progetto, alla luce delle indicazioni dei SCMA, provvedendo a un approfondimento di natura quantitativa delle caratteristiche degli impatti individuati.*

16. ESITO DELL'ESAME ISTRUTTORIO. PARERE FINALE

Verificata la conformità urbanistico-edilizia del piano di Lottizzazione della maglia CE.03 rispetto al P.R.G. vigente, valutati gli atti integrativi pervenuti a seguito dell'esito dell'esame pre-istruttorio,

VISTE:

- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2022 del 18/02/2022 per Adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla maglia CE.03 del vigente P.R.G. (P.d.L. "Montemilone 2") ai sensi della L.R. Puglia n. 56/1980 e s.m.i. e della L.R. Puglia n. 20/2001 e contestuale avvio dell'atto di formalizzazione ai fini VAS;
- La Determinazione del Servizio Polizia Locale del Comune di Casamassima Nr. RG 2135 del 31/12/2025, con la quale il P.d.L. in trattazione relativo alla maglia CE.03 del vigente P.R.G. (P.d.L. "Montemilone 2") è stato escluso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente;

PRESO ATTO:

- *del Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01 (acquisito al protocollo generale del comune di Casamassima con numero 0022656 del 27/10/2022) come richiamato al precedente paragrafo 14;*
- *del Parere di Compatibilità Paesaggistica (acquisito al protocollo generale del comune di Casamassima con numero 0009018 del 10/04/2025) come richiamato al precedente paragrafo 14;*
- *del Parere – Nulla Osta sulla nuova viabilità di progetto del PdL con la viabilità esistente e verifica requisiti CdS (acquisito al protocollo generale del comune di Casamassima con numero 0003146 del 05/02/2026) come richiamato al precedente paragrafo 14;*
- *degli elaborati scritto grafici presentati dai lottizzanti in data 19/06/2026 ed acquisiti con numero di protocollo del Comune di Casamassima al numero 0016786, aggiornati alle prescrizioni fornite dai S.C.M.A. nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., così come richiamati al precedente paragrafo 15,*

si ritiene la proposta di Lottizzazione della maglia CE.03 P.R.G. (P.d.L. "Montemilone 2") accoglibile e si esprime parere favorevole, a condizione che:

- *le tipologie edilizie degli edifici privati, così come riportati nella "Tavola 09", siano da intendersi esclusivamente come schemi tipologici e pertanto le istanze di presentazione dei Permessi di Costruire dovranno essere corredate da tutte le verifiche delle normative vigenti.*

Si precisa, altresì, che tutte le prescrizioni fornite dai S.C.M.A., come richiamate ai paragrafi precedenti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente parere di istruttoria finale.

Casamassima, lì 03/07/2026

FIRMATO
Ing. Vincenzo Pepe

Firmata ai sensi dell'articolo
dalle seguenti persone: VINCENZO PEPE in data 03/07/202