



COMUNE di MOTTOLA
Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica

LINEE GUIDA

sugli indirizzi attuativi-operativi e criteri tecnico-urbanistici
per assistere lo sviluppo edilizio residenziale
del territorio di Mottola

studio urbanistico redatto da
ing Amedeo D'Onghia
con la collaborazione dell'UTC

adottato con **Del.G.C. n°91 del 24.05.2006.**

approvato con **Del.C.C. n°69 del 22.12.2006**

allegato al **P.R.G.** approvato con **Del.G.R. n°483 del 31.03.2005**

INDICE

L'INDIRIZZO POLITICO.....	pag 4
RICOGNIZIONE FISICA E GIURIDICA DELLE ZONE DI ESPANSIONE.....	pag 9
STIMA DEL FABBISOGNO E.R.P. NEL DECENNIO 2006-2015.....	pag 20
PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO.....	pag 28
LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E.R.P.	pag 30
CRITERI DI GIURIDICI PROGETTAZIONE.....	pag 34
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.....	pag 38
CRITERI URBANISTICI DI PROGETTAZIONE.....	pag 49
CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE DI E.R.P.	pag 54
ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI E PRODUTTIVE.....	pag 65
NORME ATTUATIVE INTEGRATIVE.....	pag 66
USI CIVICI.....	pag 73
ALLEGATI.....	pag 74

La ricerca di nuove strade fra difficoltà operative e necessità di cambiamento
(dalla relazione del 20 gennaio 2006: “Riforme e pratiche possibili per l’edilizia sociale)

Assumere come unico obiettivo la realizzazione di nuovi alloggi pubblici in aree di espansione o, come auspichiamo, in ambiti di riqualificazione urbana, tuttavia, non può essere considerato sufficiente a compensare l’incapacità del mercato di fornire soluzioni sia per i redditi più bassi sia ormai per fasce medie e medio-basse. La riduzione delle disponibilità pubbliche per il finanziamento dell’edilizia residenziale non consente di perseguire unicamente questa strada. Appare dunque necessario ricercare sistemi di convenienze tali da stimolare un’offerta abitativa la più vasta possibile e stimolare il coinvolgimento di società ed organismi non profit perché concorrano allo sviluppo del patrimonio abitativo, soprattutto sul mercato in locazione, in risposta ai bisogni abitativi di fasce sociali basse, ma solvibili. D’intesa con gli enti locali, attivamente coinvolti nell’organizzazione di questa Conferenza, l’offerta di alloggi in affitto a canoni contenuti può essere favorita da iniziative diverse: esse vanno dalla opportuna graduazione degli oneri di urbanizzazione alla messa a disposizione di aree edificabili o riqualificabili a basso costo, alla semplificazione delle procedure, ma non a scapito dei contenuti delle politiche e degli obiettivi da perseguire per il territorio. Questi strumenti, sui quali stiamo lavorando anche con il nuovo settore Assetto del Territorio, possono rappresentare incentivi in grado di stimolare soggetti diversi a realizzare interventi di edilizia sociale

Prof.ssa Angela Barbanente

assessore all’Urbanistica, ERP e assetto del Territorio della Regione Puglia

L'INDIRIZZO POLITICO

Il P.R.G. la cui elaborazione è stata avviata verso l'inizio degli anni Ottanta, è stato, definitivamente, adottato da questo Comune il 14.07.1993, approvato, in via definitiva, ai sensi dell'art. 16 della L.R.56/80 con delibera di Giunta regionale n.483 del 31 marzo 2005 e pubblicato sul B.U.R.P. n.61 del 22 aprile 2005, che ha recepito la quasi totalità degli standard urbanistici, prescrizioni e piano quadro attuativi esistenti nel P.d.F. ed in corso, come da delibera della Giunta Regionale n. 2108 del 9/12/2003 d'approvazione il Piano regolatore generale del nostro Comune con prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del 28/10/2003 del C.U.R. e con richiesta, all'amministrazione comunale, d'apposito atto di adeguamento.

Questo Comune, in data 17 marzo 2004 ha definitivamente approvato il P.R.G. con deliberazione n.5, condividendo e facendo proprie le osservazioni-prescrizioni, indicazioni e modifiche contenute nella detta relazione-parere del C.U.R. quale parte integrante della deliberazione della Giunta Regionale n. 2108 del 9/12/2003.

Il notevole periodo trascorso dalla fase d'elaborazione, successiva adozione ed, infine, definitiva approvazione, ha fatto sì che il nuovo P.R.G. in massima parte, si cala in una realtà diversa da quell'attuale.

Nel detto periodo di formazione ed approvazione del P.R.G. si è registrata una notevole spinta e richiesta, da parte della cittadinanza, di un'immediata attuazione dello stesso ed, in particolare, alle zone di espansione, pressione largamente comprensibile e condivisa dall'attuale amministrazione civica, perché, il ritardo accumulato nell'approvazione del Piano ha consentito e provocato una edilizia residenziale contenuta, tuttora in corso, con conseguente alterazione del mercato edilizio abitativo e fuga d'abitanti verso Comuni vicini che offrivano, sul mercato, prezzi vantaggiosi nell'acquisto d'immobili.

L'attuale A.C. si trova, oggi, nella necessità di dover gestire l'attuazione del P.R.G., in particolare, nelle zone di espansione, dovendo superare e coordinare tutte le problematiche ancora non risolte relative agli strumenti esecutivi di edificazione ancora in corso e non ultimati.. A titolo esemplificativo, si segnala il non completamento dell'intero comparto C.2-4 e delle rispettive opere d'urbanizzazione primaria già oggetto di studio e perizia dell'Ing. F.Agrusti, giusto incarico con delibera di G.C. n.164/99, che invita L'A.C. *“di farsi parte attiva per tutelare l'interesse pubblico a dotare le abitazioni costruite nel comparto C.2-4.A delle attrezzature e dei servizi previsti nel P.d.F. vigente e dal P.R.G. in corso di approvazione; l'intervento pubblico si svilupperà attraverso la individuazione analitica e aggiornata delle*

opere di urbanizzazione primaria da eseguire, la stima dei lavori, la ripartizione della spesa ai lottizzanti di tutto il comparto C.2.4 in ragione della superficie territoriale o della volumetria di ciascuno”.

Questa amministrazione intende procedere alla messa a punto di un piano di indirizzo attuativo/operativo senza inseguire iniziative private ma, superando e coordinando le problematiche accumulate negli anni di gestione precedenti. Si ritiene anche di regolare il fenomeno dell’abusivismo del quale, l’attuale P.R.G. non sembra tenerne conto nel senso che il problema principale consiste nella quasi impossibilità pratica di poter addossare agli abusivi, specie nelle aree d’espansione, gli oneri concernenti la formazione del comparto, precisamente, quelli principali di urbanizzazione primaria e aree per utilizzazione secondaria; con l’iniqua ed ingiusta conseguenza che il detto onere della cessione finirebbe con il far carico esclusivamente a coloro che abusivi non sono stati. Per ovviare a quanto innanzi, questa amministrazione si farà carico, con le linee d’indirizzo, di trovare strumenti e soluzioni per far sì che anche gli abusivi partecipino agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La recente L.R. n.20/01 ha sospeso la redazione del P.P.A. dandone, nel contempo, ai comuni, la facoltà e l’opportunità o meno di dotarsi di tale strumento programmatico.

Questa amministrazione non intende, al momento, dotarsi di detto strumento programmatico; ed a tal fine, si rende necessario assumere determinazioni di carattere giuridico imposti dalla normativa vigente e richiamare criteri progettuali tecnico-urbanistici da applicare ai progetti di lottizzazione, stabilendo una serie di indirizzi-operativi attuativi generali i cui contenuti saranno affrontati, sviluppati e determinati dalla Giunta Comunale e portato all’approvazione del Consiglio Comunale, al fine di governare e controllare l’intero processo di pianificazione, per non essere costretti – come già detto – a subire o rincorrere iniziative dei privati lottizzanti. Detta scelta è opportuna per sbloccare il mercato della casa e dell’edilizia in generale, con tutto l’indotto che lo stesso comporta, in un’ottica di definizione dei criteri qualitativi delle nuove costruzioni. Indirizzi attuativi/operativi, nel senso sopra detto, che andranno a costituire il quadro di riferimento di base per quanti dovranno, a diverso titolo e ruolo, dare attuazione al nuovo P.R.G.

Quanto innanzi nell’attesa di una più completa e/o nuova legislazione regionale di pianificazione che lo stesso attuale Assessore regionale all’Urbanistica, Prof.ssa Angela Barbanente, si è prefissato di attuare verso obiettivi di miglioramento della qualità dell’ambiente e della vita dei cittadini, orientati a superare una concezione, non più condivisibile, dell’urbanistica e per incentivare i Comuni, dotati di strumenti urbanistici vecchi e superati, a predisporre i nuovi P.U.G.

Quanto sarà oggi deliberato trattasi di un nuovo atteggiamento che rimedia alla temporanea soppressione dell'obbligo di redazione dei P.P.A., che si presenta come uno strumento agile e flessibile, che potrà essere migliorato.

Per tutto quanto innanzi questo Consiglio Comunale è chiamato a stabilire gli indirizzi generali attuativi-operativi di cui si dovrà tener conto nella redazione delle procedure e degli altri atti amministrativi finalizzati all'attuazione delle previsioni del P.R.G.

Contestualmente si dovrà procedere alla determinazione del fabbisogno dell'edilizia residenziale per il prossimo decennio, affinché si provveda alla distribuzione di detto fabbisogno nell'ambito delle zone residenziali di espansione, con priorità alla ex 167, laddove è riconosciuta dal P.R.G. la possibilità di portare la capacità insediativa di detto comparto a 1400 abitanti.

La definizione di detti obiettivi per l'attivazione delle lottizzazioni unitamente alla verifica del succitato fabbisogno sarà approntata e tradotta dalla Giunta Comunale in linee guida operative contenenti i criteri tecnico urbanistici per assistere lo sviluppo edilizio residenziale del territorio di Mottola, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale affinché diventino immediatamente operanti.

Questo Assessorato si permette di indicare i seguenti indirizzi operativi generali necessari per l'attuazione dei Piani Urbanistici esecutivi:

- aspetti progettuali di carattere generale;
- Viabilità di lottizzazione;
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Preesistenze edilizie;
- aree da destinare ad edilizia economica e popolare;
- Interventi e programmi costruttivi di edilizia agevolata ex art. 51 e s.m.i. L.865/71 che garantiscano prioritariamente il fabbisogno di edilizia pubblica;
- Programma di riabilitazione e/o riqualificazione urbana;
- predisposizione di piani attuativi d'iniziativa pubblica;
- Predisposizione di schemi e convenzioni-tipo che prevedano la cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla viabilità primaria e secondaria e delle aree destinate a servizi;
- Predisposizione di bandi pubblici che diano la possibilità, ai privati, di inviare soluzioni progettuali per l'attuazione del P.R.G. con particolare attenzione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Predisposizione di bandi pubblici per l'assegnazione delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e convenzionata);

- predisporre convenzioni-tipo o clausole da inserire nelle convenzioni tipo prevedendo la realizzazione di “opere a scomputo” degli oneri di urbanizzazione.

Unitamente a tali determinazioni di carattere generale si propone la determinazione dei seguenti altri indirizzi che saranno tradotti nelle suddette Linee Guida:

Comparto n°1 P.d.Z.: si ritiene dover procedere secondo l'ipotesi di sistemazione urbanistica contenuta nel Piano Particolareggiato redatto da questo Comune in occasione dei Contratti di quartiere, adottato con Del.C.C. n°9/2004 nel rispetto dei parametri fissati dal P.R.G., prevedendo dunque l'approvazione di detto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;

Comparto Ce.2.1., Ce.2.2., Ce.1.4.: in tali comparti si procederà al completamento dei P.d.L. in essere fatta salva la possibilità, di operare interventi pubblici o di uso pubblico, anche su iniziativa di privati, per garantire un adeguato livello di servizi e infrastrutture;

Comparto Ce.2.4.: tale comparto è parzialmente edificato (sub-comparto ovest) e lamenta da tempo la necessità di completare le urbanizzazioni per garantire i minimi standard funzionali di fruibilità delle abitazioni esistenti. Per altro canto in base agli atti amministrativi ed urbanistici esistenti, per il sub.comparto est ineditato si potrà procedere alla edificazione nel momento in cui saranno presentati proposte di piani di lottizzazione conformi alla vigente normativa di zona con riferimento allo strumento esecutivo in vigore come indicato e riportato al punto 1.3 della relazione-parere del CUR allegato alla Del.G.R. n°2108 del 9.12.2003.

Occorre precisare che in detto sub comparto est vi sono delle strade vicinali per una superficie complessiva di mq. 865, in merito alle quali il consiglio comunale dovrà preliminarmente esprimersi.

Comparto C.2.1: tale comparto è stato già approvato in vigenza del P.d.F. per una parte dello stesso (sub comparto A) giusta Del.C.C. n°2/2005, che prevedeva una ipotesi di sistemazione dell'intero comparto che diventa vincolante per le lottizzazioni successive in termini di assetto planovolumetrico dell'intero comparto.

Comparto C.1, C.2.2., C.3.1., C.3.2., via Noci, zona Marinara, D.3, D.7, : in detti comparti sarà consentita l'edificazione su iniziativa privata laddove forniti di urbanizzazioni primarie che siano immediatamente allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto senza alcun onere a carico del comune; laddove tale livello di urbanizzazione non sia tale sarà consentita l'edificazione se gli allacci alle dette urbanizzazioni saranno ad esclusivo carico dei lottizzanti, compresi eventuali costi.

Usi civici: nella Delibera Regionale di approvazione del P.R.G. si dà atto che il territorio Comunale di Mottola risulta gravato di vincoli di uso civico e, pertanto, rimangono a carico dello stesso Comune gli adempimenti relativi alle disposizioni della L.R. n. 7/98 e successive mm. ed ii. Queste aree gravate da uso civico sono urbanisticamente vincolate sotto il profilo paesaggistico (art. 136 D.Lvo n° 42/04) e sono soggette al vincolo di inedificabilità senza la prescritta autorizzazione regionale prescritta dall'art. 146 del D.Lvo n° 42/04. Esse devono necessariamente essere individuate e trattate in ottemperanza a quanto disposto dal P.U.T.T. approvato dalla regione Puglia con D. G. R. n° 1748 del 15/12/2000.

Le aree di uso civico che hanno perduto irreversibilmente la conformazione fisica e tipologica dell'uso del suolo, in quanto in parte rientranti nel centro abitato (aree perimetrate dal P.R.G.), ed in parte ricadenti, sì, in zone agricole ma con l'apporto di notevoli migliorie, possono ottenere, dalla Regione su richiesta del Comune, il mutamento d'uso in sanatoria. Tale provvedimento permetterà a tutti i cittadini interessati di definire la propria posizione giuridica conseguendo l'acquisto in sanatoria dei beni in possesso ai sensi dell'art. 2, 3° comma della L.R. n° 7/98.

Le aree di uso civico delle zone urbane ed extra urbane vanno individuate e riconosciute con l'ausilio di uno studio storico consultando gli archivi degli Usi Civici di Bari o gli inventari regionali redatti ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 7/98. Per esse a secondo di ogni categoria sarà deciso se conservarle al patrimonio indisponibile comunale (opere di pubblica utilità, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, boschi, zone prossime a corsi d'acqua, ecc...) o trattarle alla stessa stregua del centro abitato (alienazione in sanatoria) e/o nel caso di quotizzazioni e provvedimenti di legittimazioni di terreni agricoli provvedendo all'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica. Sarà pertanto compito di questa amministrazione provvedere alla predisposizione di tutti gli atti tecnico amministrativi onde consentire il mutamento d'uso in sanatoria di dette aree.

Avv. Francesco Caragnano

Assessore all'Urbanistica

(dalla relazione allegata alla Del.C.C. n°6 del 20/2/2006)

RICOGNIZIONE FISICA E GIURIDICA DELLE ZONE DI ESPANSIONE

C.e piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione

COMPARTO N°1 P.D.Z.:

Denominazione comune	zona 167
Atti amministrativi	Decreto del Presidente della Giunta - Regione Puglia - n° 2636 del 11.11.1978 - Approvazione con prescrizioni della variante al P.di F. e Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare; Deliberazione della Giunta Regionale - Regione Puglia - n° 3413 del 23.03.1981 - Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (deliberazione di C.C. n° 94 del 11.04.1978) - Approvazione;
Strumenti urbanistici vigenti	Piano di Zona n°1
Superficie territoriale	98.503 mq circa
It	1,5 mc/mq
Volumetria realizzabile	147.754 mc di cui 100% di ERP
Volumetria concessionata	63.627 mc (IACP + cooperative)
Volumetria a farsi	75.754 mc
Abitanti insediabili	1400
Abitanti insediati	636
Aree a standard	26.336 mq pari a 19 mq/abitante
	di cui 3.227 mq per Attrezzature Collettive
	3.800 mq già Attrezzature Collettive
	16.000 mq per Scuola Materna
	4.000 mq per Verde Pubblico
	2.500 mq già Verde Pubblico
	3.109 mq per Parcheggi Pubblici
	2.730 mq già Parcheggi Pubblici

Note:

Si procederà di iniziativa pubblica, previa definizione catastale (rilievi, frazionamenti, accatastamenti, verifica dello stato degli espropri) dello stato dei luoghi, con oneri a carico dei lottizzanti, secondo l'ipotesi di sistemazione urbanistica contenuta nel Piano Particolareggiato adottato con Del.C.C. n°9/2004 (Contratto di Quartiere II) nei limiti dimensionali previsti dal PRG. Per quanto attiene le opere pubbliche o di interesse pubblico sono previste le seguenti realizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata:

<i>intervento</i>	<i>Importo</i>	<i>strumento di attuazione</i>	<i>anno</i>
Ufficio turistico	€ 43.100	Fondi privati	2006
Attrezzamento area di pertinenza della chiesetta Madonna di Costantinopoli	€ 12.150	Fondi privati	2006
Attrezzamento a verde e parco giochi area in via Sardegna	€ 15.000	Fondi privati	2006

COMPARTO CE.1.4

Denominazione comune	zona Sotto la Rotonda
Atti amministrativi	Deliberazione di C.C. n° 54 del 23.07.1993 - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo alla zona residenziale di completamento C.1.4 - Approvazione definitiva;
Strumenti urbanistici vigenti	Piano di Lottizzazione comparto C.1.4 (convenzione 22.01.98);
Superficie territoriale	32.630 mq circa
Volumetria realizzabile	39.100 mc
Volumetria concessionata	36.686 mc (pari al 94% di quella realizzabile)
Abitanti insediabili	391
Abitanti insediati	300
Standard di progetto:	<i>ed esistenti:</i>
4.000 mq	per Verde 15.502 mq
2.000 mq	per Parcheggi Pubblici 2.027 mq

Note:

In tali comparti si procederà al completamento dei P.d.L. in essere fatta salva la possibilità, di operare interventi pubblici o di uso pubblico, anche su iniziativa di privati, per garantire un adeguato livello di servizi e infrastrutture. Per quanto attiene le opere pubbliche o di interesse pubblico sono previste le seguenti realizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata:

<i>intervento</i>	<i>importo</i>	<i>strumento di attuazione</i>	<i>anno</i>
Intervento di sistemazione della strada urbana "Via Matteotti" e attrezzamento delle aree contigue per servizi connessi ad aree mercatali.	€ 450.000	Mutuo	2006
Realizzazione del verde pubblico nel comparto "C.1.4"	€ 100.000	Mutuo	2006-2007

COMPARTO CE.2.1

Denominazione comune
Atti amministrativi

zona San Pietro

Deliberazione di C.C. n° 6 del 24.03.1982 - Approvazione Piano di Lottizzazione con annesso schema di convenzione del comparto C) - zona di espansione C.2.1;

Deliberazione di C.C. n° 7 del 24.03.1982 - Approvazione Piano di Lottizzazione con annesso schema di convenzione del comparto D) - Zona di espansione C.2.1;

Deliberazione di C.C. n° 1 del 03.01.1983 - Approvazione variante al Piano di Lottizzazione del comparto B) inserito nella zona di espansione C.2.1 - Attuazione con procedura di cui all'art. 15 della legge regionale n° 6 del 12.02.1979, modificata ed integrata con legge regionale n° 66 del 31.10.1979;

Deliberazione di C.C. n° 30 del 28.05.1993 - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo alla zona residenziale di espansione C.2.1.A a firma degli Ingg. R. Maldarizzi e C. De Crescenzo - Approvazione definitiva;

Strumenti urbanistici vigenti Piano di Lottizzazione comparti C 2.1.b e d (convenzione 28.10.83); Piano di Lottizzazione comparto C 2.1.c (convenzione 7.7.89); Piano di Lottizzazione comparti C 2.1.a (convenzione 19.10.94);

Superficie territoriale **129.937 mq** circa

Volumetria realizzabile **194.905 mc**

Volumetria concessionata *186.000 mc (pari al 95% di quella realizzabile)*

Abitanti insediabili **1949**

Abitanti insediati *1860*

Standard di progetto:

10.000 mq	per Scuola Elementare	<i>ed esistenti:</i> 9.406 mq
3.000 mq	per Scuola Materna	2.942 mq
4000 mq	per Spettacolo	3.829 mq
1.000 mq	per Ambulatorio	966 mq
2.000 mq	per Mercato	2.000 mq
4.000 mq	per Centro Civico	4.000 mq
10.000 mq	per Verde	9.865 mq
6.000 mq	per Parcheggi Pubblici	6.030 mq

Note:

In tali comparti si procederà al completamento dei P.d.L. in essere fatta salva la possibilità, di operare interventi pubblici o di uso pubblico, anche su iniziativa di privati, per garantire un adeguato livello di servizi e infrastrutture. Per quanto attiene le opere pubbliche o di interesse pubblico sono previste le seguenti realizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata:

<i>intervento</i>	<i>importo</i>	<i>strumento di attuazione</i>	<i>anno</i>
Realizzazione fogna bianca C.2.1.	€ 500.000	Mutuo	2006
Verde pubblico attrezzato nel comparto "A" della zona di espansione C.2.1.	€ 250.000	Mutuo	2006- 2007
Palazzina alloggi carabinieri	€ 568.102	Finanza di Progetto	2007

COMPARTO CE.2.2

Denominazione comune	zona Sacro Cuore	
Atti amministrativi	Deliberazione di C.C. n° 98 del 28.10.1981 - Approvazione Piano di Lottizzazione con annesso schema di convenzione del comparto B) inserito nella zona di espansione C.2.2; Deliberazione di C.C. n° 69 del 11.02.1997 - Piano di Lottizzazione dell'area C.2.2 comparti A e C del vigente P. di F. - Opposizioni ed osservazioni - Decisioni - Approvazione definitiva, art. 21 legge regionale n° 56/80;	
Strumenti urbanistici vigenti	Piano di Lottizzazione comparto C 2.2.b (convenzione base 29.05.82); Piano di Lottizzazione comparto C 2.2.a e c (convenzione base 25.06.98);	
Superficie territoriale	96.461 mq circa	
Volumetria realizzabile	144.691 mc	
Volumetria concessionata	129.870 mc (pari al 89% di quella realizzabile)	
Abitanti insediabili	1447	
Abitanti insediati	1298	
Standard di progetto:	<i>ed esistenti:</i>	
10.000 mq	per Scuola Elementare	10.030 mq
4.000 mq	per Scuola Materna	4.026 mq
2.137 mq	per Centro Civico	2.137 mq
4.560 mq	per Chiesa	4.560 mq
1.000 mq	per Mercato	1.011 mq
10.000 mq	per Verde	10.600 mq
6.000 mq	per Parcheggi Pubblici	6.496 mq

Note:

In tali comparti si procederà al completamento dei P.d.L. in essere fatta salva la possibilità, di operare interventi pubblici o di uso pubblico, anche su iniziativa di privati, per garantire un adeguato livello di servizi e in

infrastrutture. Per quanto attiene le opere pubbliche o di interesse pubblico sono previste le seguenti realizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata:

<i>intervento</i>	<i>Importo</i>	<i>strumento di attuazione</i>	<i>anno</i>
Realizzazione del verde pubblico nei comparti "A" e "C" della zona di espansione C.2.2.	€ 200.000	Mutuo	2006
Caserma Corpo Forestale dello Stato ed annesso parco botanico	€ 2.000.000	Fondi Statali	2007
Realizzazione di piastra attrezzata per opere di interesse collettivo comparto B zona C.2.2.	€ 1.549.370	Finanza di Progetto	2007

COMPARTO CE.2.4

Denominazione comune	zona Costellazione
Atti amministrativi	Deliberazione di C.C. n° 145 del 12.07.1976, Approvazione del Piano Quadro del comparto C2-4; Decreto del Presidente della Giunta - Regione Puglia - n° 2645 del 07.11.1977 - Nulla Osta all'utilizzazione edilizia dei suoli ricadenti nel comparto C2-4; Nota della Regione Puglia - Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio - del 16.11.1977, di trasmissione al Comune di Mottola del nulla osta per l'utilizzazione edilizia dei suoli ricadenti nel comparto C2-4; Deliberazione di C.C. n° 191 del 31.10.1978 - Piano di lottizzazione del comparto C2-4 presentato dalla - ISVEME - Presa d'atto ed autorizzazione alla stipula della convenzione;
Strumenti urbanistici vigenti	Piano di lottizzazione comparto C 2.4 a e piano quadro dell'intero comparto (convenzione 01.03.79);
Superficie territoriale	40.000 mq circa
Volumetria realizzabile	60.000 mc
Volumetria concessionata	28.244 mc (<i>pari al 47% di quella realizzabile</i>)
Abitanti insediabili	570
Abitanti insediati	282
Standard di progetto:	<i>ed esistenti:</i>
4.000 mq	per Scuola Materna <i>0 mq</i>
5.200 mq	per Verde <i>0 mq</i>
1.500 mq	per Parcheggi Pubblici <i>0 mq</i>

Note:

In tali comparto, relativamente al sub.comparto ovest parzialmente edificato ed al sub comparto est ineditato, si potrà procedere alla edificazione nel momento in cui saranno presentati proposte di piani di lottizzazione conformi alla vigente normativa di zona con riferimento allo strumento esecutivo in vigore come indicato e riportato al punto 1.3 della relazione-parere del CUR allegato alla Del.G.R. n°2108 del 9.12.2003. La Regione Puglia con la citata nota del 16.11.1977, ha ritenuto subordinare l'approvazione di detto piano alla eliminazione del corpo di fabbrica denominato R2 destinando l'area risultante a verde pubblico attrezzato. La stessa Regione Puglia ha chiarito con successiva nota del 5.4.95 che pur rispettando le approvazioni superiori, non sono modificabili l'indice di fabbricabilità territoriale, la volumetria complessiva del piano quadro approvato, pertanto le nuove edificazioni dovranno rispettare i parametri del vigente piano urbanistico (oggi PRG) con riferimento all'Iff, al rapporto di copertura, alle distanze tra edifici e dalla viabilità.

C1 Piano esecutivo a tipologie uni-bifamiliari isolate

COMPARTO C.1

Denominazione comune	Collina di Santa Caterina		
Superficie territoriale	81.000 mq circa		
It	0,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	40.500 mc		
Abitanti insediabili	405		
Aree a standard	7.300 mq	pari a 18 mq/abitante	
	di cui 3.600 mq		per Attrezzature Collettive
	2.600 mq		per Verde Pubblico
	1.100 mq		per Parcheggi Pubblici

Note:

La collina di Santa Caterina è stata largamente compromessa da costruzioni abusive sul versante della ex S.S.100. Tutta la parte non compromessa rivolta verso l'abitato e verso sud, sulla quale permangono consistenti alberature da salvare, è sottoposta a vincolo di tutela ambientale e ricompresa nel futuro "parco naturale della collina".

Per le restanti aree si prevede il mantenimento delle tipologie uni-bifamiliari con una cubatura relativamente bassa e l'obbligo di conservare buona parte dei lotti a verde.

La pianificazione esecutiva dovrà ridisegnare la viabilità e ricomporre i comparti edificabili sanando le più evidenti conseguenze degli abusi edilizi commessi. Tra le aree a standard ivi previste potrà, previa sanatoria, essere utilizzata la chiesa (abusivamente realizzata) oltre al verde pubblico e i parcheggi almeno nelle quantità minime previste.

In detti comparti sarà consentita l'edificazione su iniziativa privata in quanto le previste urbanizzazioni primarie sono immediatamente allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto senza alcun onere a carico del comune.

Inoltre i lottizzanti dovranno cedere al Comune di Mottola, l'area idonea a consentire la realizzazione della volumetria destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica dell'intera lottizzazione, nella percentuale definita dal Consiglio Comunale con successivo atto, oltre ad assumere tutti gli oneri di cui allo schema di convenzione allegata.

C2 di espansione residenziale a tipologie uni-bifamiliari

COMPARTO C.2.1

Denominazione comune	via Palagianello		
Atti amministrativi	Deliberazione di C.C. n°2 del 24.02.2005, Piano di Lottizzazione C.2.3 – Opposizioni ed osservazioni – approvazione definitiva art.21 L.R. 56/80		
Strumenti urbanistici vigenti	Piano di lottizzazione sub-comparto C 2.3.A (convenzione 17.05.2005);		
Superficie territoriale	37.900 mq circa		
It	1,0 mc/mq		
Volumetria realizzabile	37.900 mc		
Volumetria approvata	20.485 mc (sub-comparto A)		
Volumetria residua	16.585 (sub-comparto B,C e D)		
Abitanti insediabili	379		
Aree a standard	6.820¹ mq	pari a 18 mq/abitante	
	di cui 4.820 mq		per Verde Pubblico
	<i>4160 mq</i>		<i>nel sub comparto A</i>
	2.000 mq		per Parcheggi Pubblici
	<i>610 mq</i>		<i>nel sub comparto A</i>

Note:

Tale comparto è stato già approvato e convenzionato, in vigenza del P.d.F., per una parte dello stesso (sub comparto A) giusta Del.C.C. n°2/2005, che prevedeva una ipotesi di sistemazione dell'intero comparto (sub comparto B, C e D) che diventa vincolante per le lottizzazioni successive in termini di assetto planivolumetrico dell'intero comparto.

Atteso che il P.R.G. si attua mediante P.d.L. o P.P. esteso all'intera zona perimetrata, che dunque costituisce comparto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79, i sub comparti di cui sopra (B, C e D) diventano un unico sub comparto (a denominarsi B) per le zone residue perimetrate dal PRG.

Nel sub-comparto residuo B è consentita l'immediata edificazione su iniziativa privata in quanto le urbanizzazioni primarie sono immediatamente allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto senza alcun onere a carico del comune.

Inoltre i lottizzanti del sub comparto B) dovranno cedere al Comune di Mottola, l'area idonea a consentire la realizzazione della volumetria destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica dell'intero sub comparto, nella percentuale definita dal Consiglio Comunale con successivo atto, oltre ad assumere tutti gli oneri di cui allo schema di convenzione allegata.

COMPARTO C.2.2

¹ Standard desunto dalla Relazione Illustrativa, così come acclarato dalla relazione del C.U.R.

Denominazione comune	zona Masseria Mignozzi		
Superficie territoriale	31.600 mq circa		
It	1,0 mc/mq		
Volumetria realizzabile	31.600 mc		
Abitanti insediabili	316		
Aree a standard	5.800² mq	pari a 18 mq/abitante	
		di cui 4.500 mq	per Verde Pubblico
		1.300 mq	per Parcheggi Pubblici

Note

Tale comparto deve costituire zona di passaggio verso il verde (da localizzarsi nella porzione di territorio dove è ancora presente buona parte di macchia mediterranea che deve essere necessariamente rispettata) provenendo dalla seconda piazza del comparto C.3.1.

In detto comparto sarà consentita l'edificazione su iniziativa privata a condizione che le urbanizzazioni primarie siano allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto, a spese dei lottizzanti e senza alcun onere a carico del comune.

Inoltre i lottizzanti dovranno cedere al Comune di Mottola, l'area idonea a consentire la realizzazione della volumetria destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica dell'intera lottizzazione, nella percentuale definita dal Consiglio Comunale con successivo atto, oltre ad assumere tutti gli oneri di cui allo schema di convenzione allegata.

² Standard desunto dalla Relazione Illustrativa, così come acclarato dalla relazione del C.U.R.

C3 di espansione residenziale

COMPARTO C.3.1

Denominazione comune zona Ospedale

Sub comparto C.3.1.a

Superficie territoriale	25.596 mq circa		
It	1,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	38.394 mc		
Abitanti insediabili	384		
Aree a standard	6.910 mq	pari a 18 mq/abitante	
		di cui 3.000 mq	per Scuola Materna
		2.960 mq	per Verde Pubblico
		960 mq	per Parcheggi Pubblici

Sub comparto C.3.1.b

Superficie territoriale	22.153 mq circa		
It	1,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	33.230 mc		
Abitanti insediabili	332		
Aree a standard	6.000 mq	pari a 18 mq/abitante	
		di cui 5.100 mq	per Verde Pubblico
		900 mq	per Parcheggi Pubblici

Sub comparto C.3.1.c

Superficie territoriale	18.857 mq circa		
It	1,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	28.285 mc		
Abitanti insediabili	282		
Aree a standard	5.080 mq	pari a 18 mq/abitante	
		di cui 3.375 mq	per Attrezzature Collettive
		1.000 mq	per Verde Pubblico
		705 mq	per Parcheggi Pubblici

Sub comparto C.3.1.d

Superficie territoriale	27.251 mq circa		
It	1,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	40.876 mc		
Abitanti insediabili	409		
Aree a standard	7.350 mq	pari a 18 mq/abitante	
		di cui 6.250 mq	per Scuola Materna
		1.100 mq	per Parcheggi Pubblici

Note:

Per evitare l'effetto dormitorio, è prevista la realizzazione di una spina centrale porticata dove saranno concentrate le attività commerciali e i servizi per almeno il 60% del previsto. La spina dei servizi porterà ad una prima piazza centrale su cui potranno affacciarsi le attrezzature e dovrà terminare con una seconda piazza di ingresso al verde attrezzato, da localizzarsi nella

porzione di territorio dove è ancora presente buona parte di macchia mediterranea che deve essere necessariamente rispettata.

Nei sub comparti c) e d) sarà consentita l'immediata edificazione su iniziativa privata in quanto le urbanizzazioni primarie sono immediatamente allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto senza alcun onere a carico del comune. Nei sub comparti a) e b) l'edificazione su iniziativa privata sarà consentita a condizione che le urbanizzazioni primarie siano allacciabili a quelle esterne al comparto a spese dei lottizzanti e senza alcun onere a carico del comune.

Inoltre i lottizzanti dovranno cedere al Comune di Mottola, l'area idonea a consentire la realizzazione della volumetria destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica dell'intera lottizzazione, nella percentuale definita dal Consiglio Comunale con successivo atto, oltre ad assumere tutti gli oneri di cui allo schema di convenzione allegata.

COMPARTO C.3.2

Denominazione comune	zona Serpentina		
Superficie territoriale	50.000 mq circa		
It	1,5 mc/mq		
Volumetria realizzabile	75.000 mc		
Abitanti insediabili	750		
Aree a standard	15.870 mq	pari a 21 mq/abitante	
		di cui 3.200 mq	per Scuola Materna
		10.770 mq	per Verde Pubblico
		1.900 mq	per Parcheggi Pubblici

Note

Sarà consentita l'edificazione solo nella parte alta e con minor pendenza sulla collina a sud-est dell'abitato e dovrà costituire l'elemento di passaggio tra il nucleo storico e la zona di S. Caterina. L'area a verde di separazione e la zona edificabile è vincolante per la sua destinazione. Per evitare l'effetto dormitorio, è prevista la realizzazione di una spina centrale porticata dove saranno concentrate le attività commerciali e i servizi per almeno il 60% del previsto. In detto comparto sarà consentita l'immediata edificazione su iniziativa privata in quanto le urbanizzazioni primarie sono immediatamente allacciabili a quelle esistenti esterne al comparto senza alcun onere a carico del comune.

Inoltre i lottizzanti dovranno cedere al Comune di Mottola, l'area idonea a consentire la realizzazione della volumetria destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica dell'intera lottizzazione, nella percentuale definita dal Consiglio Comunale con successivo atto, oltre ad assumere tutti gli oneri di cui allo schema di convenzione allegata.

STIMA DEL FABBISOGNO E.R.P. NEL DECENNIO 2006-2015

Il Comune di Mottola, già munito di P.d.F. e R.E. approvato dalla Regione Puglia con D.P.G.R. n. 631/1977, ha adottato con Delibera di C.C. n. 51 del 14.07.1993 il P.R.G. del proprio territorio in conformità alle disposizioni della L.R. n. 56/80.

Il Piano Regolatore Generale in parola, ai sensi della L.R. n. 24/94, è stato sottoposto all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto, il quale con propria relazione-parere in data 28.10.2003 si è espresso favorevolmente per l'approvazione dello stesso.

Successivamente la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2108 del 09.12.2003 ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di MOTTOLA con le prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto e richiedendo all'Amministrazione Comunale apposito atto di adeguamento e/o controdeduzioni.

Il Comune di Mottola, con nota n. 4322 del 22.03.2004, ha trasmesso la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 del 17.03.2004, con la quale sono state adottate controdeduzioni e adeguamenti in esito a quanto contenuto nella relazione parere del Comitato Urbanistico Ristretto.

Con delibera di G.R. n.483 del 31 marzo 2005, pubblicata sul B.U.R.P. n°61 del 22 aprile 2005, la Regione Puglia ha approvato definitivamente il Piano Regolatore Generale del Comune di Mottola.

Il P.R.G. approvato dopo un lunghissimo iter durato oltre vent'anni, interviene nella storia dello sviluppo urbanistico di Mottola in una fase di forte stasi ed estrema difficoltà economica, causa il blocco del settore edilizio dovuto alla inadeguatezza all'esaurimento ormai da svariati anni del Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico sostituito con il P.R.G.

Il P.d.Z. per l'edilizia economica e popolare approvato con atto Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 2636 del 11.11.1978 interessando un'area di circa 9,8 ettari ha consentito, a tutt'oggi, la realizzazione di circa 63.000 mc pari ai 222 appartamenti stimati dal piano, corrispondenti a circa 790 vani.

Successivamente con deliberazione di C.C. n° 94 del 11.04.1979 fu adottato il comparto n° 2 del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare e successivamente approvato con Del.G.R. n°3413 del 23.03.1981. Tale secondo P.d.Z. non fu attuato in quanto era in corso il completamento del primo P.d.Z. (l'ultima concessione edilizia fu rilasciata nel 1993).

Il PRG ridisegnò e ritipizzò detto comparto classificandolo come zona di espansione (comparto C.3.2) in considerazione del fatto che il fabbisogno di ERP sarebbe stato reperito nell'ambito di tutte le nuove zone di espansione.

Il P.R.G. strumento urbanistico, attualmente vigente, oltre a contenere indicazioni con effetti normativi ed a stabilire le linee essenziali e le fasi di sviluppo dell'aggregato edilizio, è stato redatto con previsioni e prescrizioni di dettaglio che anticipano la pianificazione esecutiva di 2° livello.

La previsione e la perimetrazione dei comparti edificatori, con la precisazione delle capacità insediative e degli standards consente, di fatto, al P.R.G. una rapida esecuzione.

Tuttavia rimane soggetto a norme meramente programmatiche che portano ad una più puntuale e dettagliata specificazione per mezzo dei piani particolareggiati e/o di lottizzazione da attuarsi all'interno dei comparti.

Infatti, l'art.3 della L.10/77 prevede che venga data attuazione al P.R.G. con la redazione del Programma Pluriennale d'Attuazione, il quale, oltre a delimitare le aree e le zone nelle quali devono attuarsi le previsioni del piano generale, con le relative urbanizzazioni, deve programmare nel tempo gli stessi interventi edilizi. Tuttavia, la stessa L.10/77 prescrive all'art.2 che, con il P.P.A., nell'ambito della programmazione dell'attività urbanistico-edilizia, venga data attuazione ad interventi di edilizia economica e popolare.

In particolare con il P.P.A. deve essere valutata, in base alle esigenze dell'edilizia economica e popolare relativa al prossimo decennio, l'estensione delle aree da destinare all'edilizia sociale compresa tra il valore minimo del 40% e il valore massimo del 70% di quella necessaria a soddisfare l'intero fabbisogno calcolato.

La recente emanazione della Legge Regionale n.20 del 27.07.2001 con l'art.9 ha sospeso l'obbligo da parte delle Amministrazioni di redigere il P.P.A. La pubblicazione di tale nuova norma ha obbligato ad un rallentamento delle procedure per l'attuazione del P.R.G.

La possibilità di non redigere il P.P.A., consente di recuperare i lunghi tempi che l'approvazione dello stesso richiederebbe, atteso i rilevanti interessi sia politici che economici che tale strumento programmatico mette in azione.

Su questo problema l'Amministrazione ha dovuto ponderare le proprie scelte e verificare l'opportunità e convenienza ai fini di un rilancio dell'economia cittadina di programmare gli interventi edilizi, nei prossimi anni, con un atto apposito, atteso che le previsioni del P.R.G. si protraggono fino al 2007.

La stessa Legge Regionale citata, però, non ha sospeso la valutazione delle aree per E.R.P. da effettuarsi ai sensi dell'art.2 - comma 3 – della Legge 10 del 28.01.1977 che ha sostituito il primo comma dell'art.3 della L. 167 del 18/04/1962 già sostituito dall'art.9 della L.865/71.

Pertanto, poiché in assenza di tale determinazione non è possibile arrivare alla pianificazione esecutiva attuativa del P.R.G., l'Amministrazione ha incaricato l'U.T.C. di procedere alla va-

lutazione del fabbisogno di E.R.P. per il decennio 2006 -2015 con riferimento alla Circolare n.4555 del 27.09.1963 “Ministero dei Lavori Pubblici - Istruzione per l'applicazione della L.18 aprile 1962 n.167, recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”.

Il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ha, rispetto allo strumento di pianificazione urbanistica generale, una sua autonomia giuridica, in quanto il P.R.G. disciplina lo sviluppo e l'assetto dell'intero territorio comunale, mentre la pianificazione secondaria del piano particolareggiato, per essere esecutiva, pur inquadrandosi nelle stesse previsioni del P.R.G. produce effetti immediatamente lesivi degli interessi dei proprietari e comporta assunzione di impegni finanziari da parte del Comune.

In forza di questa autonomia istruttoria del P.E.E.P., si rende necessario provvedere ad accertamenti specifici in ordine alla effettiva necessità di strumentazione esecutiva destinata alla costruzione di tale tipo di alloggi, non essendo sufficiente la previsione di insediamento generalmente delineata del piano regolatore, perché una tale stima non è sufficiente ai fini della specifica funzione ascrivibile alla pianificazione per il settore della edilizia popolare, produttiva di ben più gravi vincoli espropriativi rispetto alla pianificazione generale (Cons. Stato Sez. IV - 29 febbraio 1996 n.210). Inoltre, in sintesi, la discrezionalità dell'Amministrazione riguardo alle dimensioni delle aree da destinare per l'edilizia economica e popolare è in funzione alla percentuale da assumere rispetto al fabbisogno complessivo calcolato, da raffrontare con le aree per l'edilizia privata al fine di contenere in limiti ragionevoli l'onere finanziario dell'ente, anche alla luce delle necessarie caratteristiche di economicità delle costruzioni in progetto.

Ne consegue che sono illegittimi tanto i piani fondati su previsioni demografiche eccessive ed erranee, quanto quelli che pur partendo da una stima corretta o comunque non criticabile del fabbisogno, asserviscono a questo scopo una estensione di terreno eccessiva (Cons.Stato sez. IV – 27 marzo 1995 n.190).

Ed infine, tra le tante massime, il calcolo del così detto “dimensionamento”, vale a dire il fabbisogno attribuito previsto per il decennio a venire, a far data dalla adozione del piano, tale fabbisogno deve essere il risultato di valutazioni razionali ed attendibili basati su dati concreti ed attuali e non su previsioni incerte e vaghe; pertanto è necessario un serio apprezzamento delle esigenze relative al decennio, condotto, tra l'altro con riguardo alle domande insoddisfatte di assegnazione di alloggi, nel frazionamento dei nuclei familiari e ad altri fattori socio/economici – quali modalità diversi di habitat e capacità finanziaria dell'industria edilizia –

e non solamente dell'incremento demografico, che ha particolare, ma non esclusiva, rilevanza (Cons. Stato Sez.IV -11 giugno 1992 n.608).

I fattori presi in considerazione che incidono sul fabbisogno sono:

1. la dinamica demografica e socio economica;
2. fabbisogno per matrimoni;
3. deficit abitante vano;
4. recupero vani esistenti.

In base a dati ISTAT relativi al censimento del 2001 oltre a dati rilevanti presso l'Ufficio Anagrafe e presso lo stesso U.T.C. è stata redatta la seguente tabella:

<u>POPOLAZIONE</u> Abitanti al 31 dicembre		Nati	Morti	saldo	Immigrati	Emigrati	saldo	Differenza saldi	Nuclei fa- miliari	Matrimoni e convivenze
1994	16875	167	134	+35	192	243	-51	-16	5285	112
1995	16840	172	122	+50	198	283	-85	-35	5287	117
1996	16853	164	107	+57	183	227	-44	+13	5324	123
1997	16839	175	119	+56	164	234	-70	-14	5366	125
1998	16797	175	127	+48	150	240	-90	-42	5368	96
1999	16805	165	139	26	200	218	-18	+8	5434	109
2000	16743	150	128	+22	135	219	-84	-62	5449	103
2001	16568	155	122	+33	141	177	-36	-3	5767	108
2002	16573	171	129	+42	181	218	-37	+5	5790	90
2003	16542	163	125	+38	150	219	-69	-31	5841	81
2004	16518	137	124	+13	179	216	-37	-24	5858	86
2005	16568	164	128	+36	158	208	-50	-14	5892	112

Dinamica demografica e socio economica

La dinamica demografica socio economica è dovuta a diversi fattori che vanno valutati singolarmente al fine di considerare quello più influente e significativo.

Considerando il decennio 1994/03 si ottiene una popolazione media di 16743 abitanti

Per il triennio 2003-2005 si ottiene la popolazione media di 16521 abitanti.

Il raffronto dei due dati evidenzia una differenza in negativo di 222 abitanti.

Nel decennio si ha una decrescita media della popolazione di 33,3 abitanti l'anno.

Mentre nell'ultimo triennio si ha una decrescita media della popolazione di 12,7 abitanti l'anno.

Dinamica naturale

Nel decennio 1994/2003 a fronte di una nascita di n. 1657 abitanti si ha il decesso di n.1252 abitanti con un saldo positivo di n. 405 abitanti, cui comprende un incremento medio/annuo di n.40,5 abitanti.

Nel triennio 2003-2005 a fronte di n. 464 nati si ha n. 377 decessi, con un saldo positivo di n.87 abitanti, corrispondente ad un incremento medio annuo di n.29 abitanti.

Dinamica sociale

Nel decennio 1994/2003 a fronte di una immigrazione di n. 1694 unità corrisponde una emigrazione di n.2278 unità pari ad un saldo sociale di n.584 unità in meno per una media annua di n.58,4 unità, che emigrano in più rispetto a quelli che si immigrano.

Per il triennio 2003-2005 rispetto ad una immigrazione di n.487 unità si ha una emigrazione di n.643 unità con un saldo sociale di n.156 unità in meno, corrispondente ad un saldo sociale medio annuo di n.52 unità.

Raffronto dei due saldi

Per la dinamica demografica a fronte di un decremento medio annuo di residenti nel decennio 1994/2003 di n. 33,3 abitanti/anno si ha una forte riduzione di tendenza nel triennio 2003-2005 con un decremento medio di n. 12,7 abitanti/anno. Per la dinamica naturale a fronte di una crescita di n.40,5 unità/anno nel decennio, si ha una crescita media/anno nel triennio di n.29 unità/anno.

Per la dinamica sociale a fronte di una emigrazione media/anno di n.58,4 unità/anno nel decennio e nel triennio, si ha un decremento del dato migratorio di n.52 unità/anno.

In definitiva, a fronte di una diminuzione della popolazione residente, che al momento risulta diminuire mediamente di n.12,7 unità/anno, si riscontrano il dato positivo delle nascite, che sono in incremento di n.29 unità/anno, e di un saldo negativo per quanto riguarda la dinamica sociale.

Quest'ultimo dato evidenzia che ancora oggi vi è un rilevante processo migratorio di n.52 unità mediamente ad anno dal territorio di Mottola verso paesi limitrofi o lontani dovuto principalmente a necessità di occupazione.

Il raffronto tra i valori riferiti al periodo più ampio e quelli riferiti al triennio evidenzia che la dinamica demografica e socio economica, nel breve tempo, sta subendo modifiche. Infatti la popolazione tende a diminuire pur restando positivo il saldo naturale.

Pertanto per il calcolo del fabbisogno si prenderanno in considerazione le variazioni riferite al triennio, con riferimento ai valori di raffronto dei saldi in quanto comprendono nella loro globalità le dinamiche prese in considerazione.

Popolazione residente presumibile al 2015

Dal raffronto dei saldi

12,7 x 10 = 127 incremento dei residenti nei dieci anni

16521 valore medio della popolazione

16648 popolazione presumibile al 2015

Tale valore certamente discorda con le valutazioni demografiche fatte in sede di P.R.G., il quale prevedeva per il 2007 una popolazione di 18.276 abitanti. Questo è dovuto al fatto che negli anni precedenti si è avuta una stasi nell'economia mottolese i cui effetti cominciano a risentirsi in maniera rilevante negli ultimi anni.

Tuttavia, sintomi positivi per una inversione di tendenza sono insiti nel lato positivo delle nascite e in quello positivo dei nuclei familiari, che nell'ultimo triennio, sono cresciuti in media di n. 93 entità, con un'inversione di tendenza verso la crescita rispetto alla decrescita registrata nel decennio.

In conclusione la dinamica demografica-socio-economica prevede per il 2015 un incremento di residenti di n.127 abitanti. A tale incremento applicando l'indice di affollamento 0,8 ab./vano, previsto dal P.R.G. corrispondono 101,60 vani.

Dinamica dei matrimoni

Nel triennio 2003/2005 risulta un incremento dei nuclei familiari di n.102 corrispondenti ad una variazione media di n.34 nuclei familiari. A questo dato fa riscontro una variazione media annua di n.105 matrimoni.

In linea di principio la formazione di una nuova famiglia mediante l'istituto del matrimonio crea la necessità di nuovi alloggi, anche se i loro componenti lasciando le famiglie di origine, lasciano liberi vani delle abitazioni dei genitori che risultano conteggiati nel fabbisogno totale. Viceversa le nascite dovute ai nuovi matrimoni creano un fabbisogno che risulterebbe nel conteggio dello sviluppo demografico. Tuttavia, fino a quando il mercato edilizio non avrà prodotto una offerta di alloggi, tale da consentire un processo di osmosi tra abitazioni e fabbisogno, la formazione di nuove coppie creerà esigenze di nuove abitazioni. In maniera semplificata si potrebbe ritenere che ad un incremento medio annuo di n.105 matrimoni dovrebbe corrispondere un pari incremento di nuclei familiari, che occupano un pari numero di abitazioni. Invece dal raffronto dei due dati potrebbe ritenersi, in via semplificata, che in media sono solo $105-34=71$ delle nuove famiglie createsi con i matrimoni trovano sistemazioni in abitazioni diverse o nuove rispetto a quelle di origine.

Tale considerazione è avvalorata dal fatto che, negli ultimi tre anni, l'industria edilizia sulla scorta delle concessioni edilizie rilasciate per mc. 42.444 per l'edilizia residenziale nelle zone

di espansione e per mc. 6.256 nelle zone di completamento e di centro storico, dovute a recupero e ristrutturazione di vani per abitazione, ha immesso sul mercato un numero di 608 vani residenziali corrispondenti a circa n. 180 alloggi, insufficienti per soddisfare la domanda relativa alla dinamica presa in considerazione.

Pertanto per la determinazione del fabbisogno complessivo è necessario tener conto di tale realtà, che verrà valutata nella percentuale del 30%. L'apprezzamento di tale percentuale trova giustificazione nella circostanza che la semplificazione amministrativa degli interventi di risanamento, ristrutturazione e recupero, con particolare riferimento a quelli attuati con D.I.A., rende difficile una identificazione dei vani recuperati ed in via di riassetto.

Considerando un numero medio di n.105 matrimoni/anno fino al 2015 si creeranno per effetto di tale istituto $n. 105 \times 30\% \times 10 = 315$ nuovi nuclei familiari che in base alla composizione media del nucleo familiare pari a $16521/5863 = 2,82$ crea fabbisogno per n.888 abitanti. Applicando l'indice di affollamento pari a 0,8 abitanti a vano si ha un fabbisogno di $888/0,8 = 1110$ vani.

Fabbisogno per deficit di vani:

I vani censiti dal PRG al 1992, così come corretti in fase istruttoria del PRG (art. 2.3.1 della Del.G.R. n°2108/2003, pag.13563 del BURP n°153/2003) risultano n. 13.552, mentre i vani realizzati dal 1995 al 2005, sulla scorta dei mc. realizzati in base a concessioni rilasciate, così come rilevabili dai dati presso l'U.T. sono 214.928 mc.

ANNI	Metri cubi
1995	26150
1996	25340
1997	12150
1998	11100
1999	15920
2000	45600
2001	23920
2002	30500
2003	14440
2004	27550
2005	10400
TOTALE	243070

Quindi nel periodo 1995-2005 risultano essere stati realizzati mc 243.070/80 mc./vani= 3038. Si ha quindi un dato complessivo di vani utili idonei di 13552+2812=16590 in tale dato concorrono anche i vani inidonei realizzati in epoche precedenti pari n. vani 1395 (art. 2.3.1 della Del.G.R. n°2108/2003). Il dato complessivo di n.1395 vani inidonei va ridimensionato per effetto delle concessioni ed autorizzazioni nel Centro Storico e zone di completamento, dal 1996 al 2005.

ANNI	Metri cubi
1996	0
1997	2125
1998	4122
1999	18872
2000	550
2001	2620
2002	7287
2003	5754
2004	502
2005	0
TOTALE	41832

Pertanto 41832 mc / 80 mc = 523 vani; vani residui inidonei 1395-523= n.872

Al 2005 i vani idonei risultano:16590-872=15718.

La popolazione residente al 2005 risulta di n. 16568 abitanti. In base all'indice di affollamento 0,8 abitanti/vano a cui mira il P.R.G. corrisponde ad un fabbisogno di vani di 16568/0,8=20710 vani

In definitiva vi è un deficit ad oggi vano/abitante : 20710-15718=4992

Previsione complessiva del fabbisogno

1.per incremento residenti per effetto della dinamica demografica socio-economica: **101 vani**

2.per la dinamica dei matrimoni: **1110 vani**

3.per deficit vano/abitante: **4992 vani**

Nel decennio 2006/2015 il fabbisogno complessivo ammonta a **n. 6203** vani.

PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO

Ai sensi dell'art.2 della L.10/77 l'estensione delle aree da destinare all'edilizia economica e popolare deve essere non minore del 40% e non maggiore del 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo valutato per il decennio a venire.

Sulla scorta del dato determinato, i vani da destinare ad edilizia residenziale pubblica va compreso tra i seguenti valori:

$$6203 \times 0,4 = 2481 \text{ vani min}$$

$$6203 \times 0,7 = 4342 \text{ vani max}$$

E' il caso di rilevare che la necessità della redazione di un P.E.E.P. scaturisce principalmente, per il soddisfacimento della domanda abitativa proveniente dalla popolazione a più basso reddito, destinatario della maggiore percentuale dell'edilizia economica e popolare, e non già, in funzione della richiesta di aree fatte da privati singoli o associati in cooperative; è pertanto illegittimo l'ampliamento di un Piano di Zona determinato dalla necessità di assegnare le aree a cooperative rimaste insoddisfatte per esaurimento della superficie disponibile in base all'originario dimensionamento (Cons. Stato Sez. IV -13 gennaio 1992 n.49). Poiché il dimensionamento del piano per l'edilizia economica e popolare deve prevedere, in considerazione oltre al fabbisogno futuro anche quello pregresso, il dato importante, in quanto quello giuridicamente più significativo è relativo alla domanda di edilizia sociale, riveniente dall'ultimo bando pubblicato ai sensi della Del. G.R. n.1493 del 26/09/2003 dall'Ufficio tecnico del Comune di Mottola. Per questo sono pervenute all'Amministrazione n.66 domande. Lo stesso ufficio espletò lo stesso concorso, per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata nell'ambito della zona 167.

In base ad una valutazione della composizione media dei nuclei familiari, desumibili dalle stesse domande, nonché dai dati anagrafici, il fabbisogno è di $66 \times 3,01 / 0,8 = 248$ vani.

L'edilizia residenziale pubblica si articola oltre che come edilizia pubblica sovvenzionata, anche come edilizia pubblica convenzionata-agevolata. Quest'ultima viene attuata da cooperative, imprese ed anche enti pubblici, che hanno accesso forme indirette di agevolazioni da parte dello Stato rappresentate dalla concessione, in forme diverse, di contributi per ridurre il costo convenzionale dell'edificio o dell'abitazione.

L'undicesimo comma dell'art.35 della L.865/74 precisa che le aree espropriate a norma della L.167/62 sono "cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge semprechè questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per

l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata” (così come modificato dall'art.3, comma 63, L.23.12.96 n.662).

In definitiva, in considerazione della stabilità della domanda di edilizia sovvenzionata la percentuale del 40% del fabbisogno residenziale calcolato per il prossimo decennio 2006/2015, consistente in vani 2622, copre ampiamente il fabbisogno pregresso e quello futuro, tenuto conto che tale tipo di edilizia viene attuata in base a programmi regionali per realizzare piani che lo Stato finanzia attraverso il C.E.R.

In base al decreto Ministeriale n.1444 del 2/4/1968 e al parametro assunto dalla Circolare Ministeriale n.4555/63 del “vano contabile” la cubatura specificatamente abitativa è di 2481 vani x 80 mc/vano= **198.480 mc per l'ERP.**

In base all'indice di affollamento 0,8 ab/vano l'intervento complessivo di E.R.P. prevede l'insediamento di n. **1985 abitanti, in ERP.**

LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E.R.P.

L'art.3 della L.167/62 e s.m.i. inquadra gli interventi di E.R.P. in piani di zona che vanno alllocati nelle aree destinate dal P.R.G. ad edilizia residenziale.

Lo stesso PRG prevede, art 2.22 delle NTA, che l'Amministrazione comunale **debba definire quote proporzionali di alloggi** a carattere economico popolare nell'ambito delle zone di espansione residenziale.

L'art.22 della Legge 179 dell'11.02.92 consente l'attuazione dei citati programmi anche su aree esterne ai piani di zona di cui alla L. 167/62 e delle perimetrazioni ai sensi dell'art.51 della L. 865/71, purchè destinate, dallo strumento urbanistico vigente alla edificazione a carattere residenziale e "in tal caso gli interventi sono convenzionati con i Comuni, secondo criteri definiti dalle regioni, ai sensi degli artt.7 e 8 della L.n.10/77 e succ. modif." (comma così sostituito dalla L.3/4/1999 n.136).In base a tanto, quindi, è possibile inserire gli interventi E.R.P. tanto nei piani di zona, quanto nelle perimetrazioni ex art.51, tanto nelle zone di espansione "C". Il P.R.G. del Comune di Mottola ha perimetrato le aree di espansione "C" per edilizia residenziale in comparti. Il comparto sancito dall'art.870 del Codice Civile e previsto dalla L.U. 1150/42 nonché dalla L.R. 6/79 è unità di intervento la cui attuazione è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera superficie di comparto. In definitiva è possibile individuare nell'ambito dei piani di lottizzazione da attuare all'interno dei comparti le aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Resta pertanto nelle facoltà dell'amministrazione comunale, in particolare in capo ai poteri del Consiglio Comunale, **individuare uno o più comparti su cui prevedere tutto l'intervento E.R.P.** anche in variante al P.R.G. vigente per quanto riguarda i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio ai sensi dell'art.51 della L.865/71 **o distribuirlo in quota parte in tutti o in alcuni di questi**, il tutto in conformità al citato art. 2.22 delle NTA del PRG che rimanda all'amministrazione comunale la facoltà di definire le quote proporzionali di alloggi.

I comparti previsti dal P.R.G. sono a densità abitativa molto variabile. Si va dal comparto PdZ 1 dimensionato per una densità di circa 150 ab/Ha, fino ad arrivare al comparto C1 avente densità di circa di 50 ab/Ha.

Questo dimostra la correlazione esistente tra densità abitativa e tipologia edilizia ad abitazioni unifamiliari isolate e bifamiliari (edilizia rada) e a schiera per le basse densità, per passare ad edifici plurifamiliari in linea ed a torre per le alte densità. Poiché l'obiettivo della edilizia re-

residenziale pubblica è quello di consentire alloggi a costi più contenuti rispetto al libero mercato, la tipologia da attuare nelle zone E.R.P. è quella di edifici plurifamiliari in linea. Lo stesso I.A.C.P., con le sue tipologie conferma che i finanziamenti erogati dallo Stato sono finalizzati alla realizzazione di tipologie edilizie, che, per necessità di contenimento dei costi, sono costituite da fabbricati multialloggio aventi modulo di dimensioni (12,00 m x 24,00 m) e costituiti da piano terra più almeno 3 piani superiori.

Le N.T.A. del P.R.G., per le zone di espansione, non prevedono parametri edilizi che consentano di realizzare la tipologia edilizia tipica di quella economica popolare.

Per i comparti C1 e C2 l'altezza massima prevista è 7,50 m mentre la tipologia è unifamiliare; per i comparti C3 l'altezza massima è di 11,00 mt. Pertanto per nessun comparto è possibile prevedere edifici plurifamiliari in linea di quattro piani fuori terra, con un piano terra commerciale o pilotis e tre piani superiori.

Per i comparti C3 è possibile prevedere fabbricati plurifamiliari costituiti dal piano rialzato oltre due piani superiori. Per i comparti C1 e C2 potrebbero attuarsi fabbricati costituiti da n.2 piani (piano terra o piano rialzato + primo piano).

La realizzazione di E.R.P., in questi ultimi comparti, oltre a non rientrare tipologicamente nella edilizia economica popolare, renderebbe l'intervento molto oneroso, rispetto agli obiettivi dell'edilizia sociale. Pertanto, si ritiene non possa prendersi in considerazione l'attuazione di E.R.P. nei detti comparti, salvo che l'Amministrazione ritenga di operare varianti tipologiche e parametriche di detti comparti.

Le soluzioni più idonee sarebbero quelle di coinvolgere solo i comparti laddove è insediabile la edilizia residenziale pubblica (C3, PdZ) oppure tutti i comparti (C1, C2, C3, PdZ), oppure i comparti che ne facciano espressa richiesta.

La prima soluzione consentirebbe di prevedere nei piani terra cubature destinate a servizi commerciali connesse alle residenze. Ciò, unitamente ai servizi di tutto il comparto, creerebbe un buon presupposto di integrazione nelle zone E.R.P. nel contesto dell'intero edificato.

Il principio di equità, ad ogni modo, fa ritenere che la seconda soluzione sarebbe quella più idonea, anche a discapito di una tipologia meno confacente ai criteri di integrazione dei tessuti urbani, che si andranno a progettare. Infatti la previsione degli interventi E.R.P. su n.8 comparti piuttosto che su n.4 soltanto, consente di costruire l'intervento con una incidenza meno onerosa per i compartisti e quindi più accessibile. Certamente ciò consentirebbe una accelerazione dei tempi di realizzazione dell'edilizia E.R.P.

Per ultimo, la terza soluzione garantirebbe certamente una economicità dell'intervento (se dovesse essere richiesto, da imprese, cooperative o enti pubblici) che trarrebbero vantaggio dalle

economie di scala derivanti dalla cantierizzazione per ERP di un unico comparto, ovvero buona parte di esso, con velocità di realizzazione che sicuramente sarebbe molto maggiore rispetto alle altre due soluzioni.

Dalla ricognizione fisica e giuridica delle zone di espansione condotta si evince che la potenzialità di edilizia residenziale pubblica prevista dal PRG, nella misura del 40% per ciascun comparto è in linea con il fabbisogno di ERP stimato per il prossimo decennio, a dimostrazione del sufficiente dimensionamento del piano. Resta nelle competenze della amministrazione comunale attribuire, secondo il criterio di proporzionalità che riterrà applicare, le quote di incidenza in ciascun comparto dell'edilizia pubblica rispetto a quella privata.

In particolare le tre soluzioni prospettate possono essere schematicamente riassunte qui di seguito:

1^ soluzione: ERP nei soli comparti C3 e PdZ.

COMPARTO	VOLUME TOTALE	VOLUME ERP		VOLUME ERL	
COMPARTO N°1 P.D.Z.	84.127 mc	84.127 mc	100%	0	0%
COMPARTO C.1	40.500 mc	0	0%	40.500 mc	100%
COMPARTO C.2.1.b	16.585 mc	0	0%	16.585 mc	100%
COMPARTO C.2.2	31.600 mc	0	0%	31.600 mc	100%
COMPARTO C.3.1.a	38.394 mc	20.349 mc	53%	18.045 mc	47%
COMPARTO C.3.1.b	33.230 mc	17.612 mc	53%	15.618 mc	47%
COMPARTO C.3.1.c	28.285 mc	14.991 mc	53%	13.294 mc	47%
COMPARTO C.3.1.d	40.876 mc	21.664 mc	53%	19.212 mc	47%
COMPARTO C.3.2	75.000 mc	39.750 mc	53%	35.250 mc	47%
TOTALE		198.493 mc > 198.480mc		190.104 mc	

2^ soluzione: ERP in tutti i comparti C1, C2, C3, PdZ.

COMPARTO	VOLUME TOTALE	VOLUME ERP		VOLUME ERL	
COMPARTO N°1 P.D.Z.	84.127 mc	84.127 mc	100%	0	0%
COMPARTO C.1	40.500 mc	16.200 mc	40%	24.300 mc	60%
COMPARTO C.2.1.b	16.585 mc	6.634 mc	40%	9951 mc	60%
COMPARTO C.2.2	31.600 mc	12.640 mc	40%	18.960 mc	60%
COMPARTO C.3.1.a	38.394 mc	15.358 mc	40%	23.036 mc	60%
COMPARTO C.3.1.b	33.230 mc	13.292 mc	40%	19.938 mc	60%
COMPARTO C.3.1.c	28.285 mc	11.314 mc	40%	16.971 mc	60%
COMPARTO C.3.1.d	40.876 mc	16.350 mc	40%	24.526 mc	60%
COMPARTO C.3.2	75.000 mc	30.000 mc	40%	45.000 mc	60%
TOTALE		205.915 mc > 198.480mc		182.682 mc	

3^ soluzione: ERP nei comparti che ne facciamo richiesta e nel PdZ.

COMPARTO	VOLUME TOTALE	VOLUME ERP		VOLUME ERL	
COMPARTO N°1 P.D.Z.	84.127 mc	84.127 mc	100%	0	0%
COMPARTO C.1	40.500 mc	X1	X1/VT1%	Y1	Y1/VT1%
COMPARTO C.2.1.b	16.585 mc	X2	X2/VT2%	Y2	Y2/VT2%
COMPARTO C.2.2	31.600 mc	X3	X3/VT3%	Y3	Y3/VT3%
COMPARTO C.3.1.a	38.394 mc	X4	X4/VT4%	Y4	Y4/VT4%
COMPARTO C.3.1.b	33.230 mc	X5	X5/VT5%	Y5	Y5/VT5%
COMPARTO C.3.1.c	28.285 mc	X6	X6/VT6%	Y6	Y6/VT6%
COMPARTO C.3.1.d	40.876 mc	X7	X7/VT7%	Y7	Y7/VT7%
COMPARTO C.3.2	75.000 mc	X8	X8/VT8%	Y8	Y8/VT8%
TOTALE		Min 198.480mc		Max 190.117 mc	

Dove $\sum X_i + 84.127 \text{ mc} \geq 198.480 \text{ mc}$ (Volume ERP) e $\sum X_i + \sum Y_i = 388.597 \text{ mc}$, con X_i e Y_i che verranno fissati con apposita deliberazione consiliare.

CRITERI GIURIDICI DI PROGETTAZIONE

La legge (art.9 L.167/62) equipara il Piano per E.R.P. o P.E.E.P. ad un P.P. vero e proprio i cui contenuti sono specificati dall'art.4 della stessa L.167/62 oltre che dalla Circolare Ministeriale n.2611 del 5/7/1962.

La concessione delle aree di edilizia economica e popolare, regolata da convenzione ai sensi dell'art.35 della L.865/71, deve prevedere in via prioritaria il costo di acquisizione delle aree e quello delle relative urbanizzazioni. Pertanto l'inserimento delle aree E.R.P. nel piano di lottizzazione non può limitarsi solo alla previsione dei lotti e delle cubature, bensì deve riguardare anche la individuazione dei relativi standards primari e secondari ai sensi del citato D.M. n.1444/68. In definitiva, il Piano di Lottizzazione deve prevedere al suo interno l'insediamento dell'edilizia pubblica, mediante un vero e proprio piano di zona, dimensionato al numero degli abitanti che usufruiranno della edilizia agevolata e sovvenzionata.

Il comparto verrà attuato mediante la realizzazione di edilizia residenziale privata, anche con caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/1969), organizzata in un Piano di Lottizzazione e, in aderenza a questa, la contemporanea edificazione di edilizia economica e popolare, organizzata secondo il Piano Particolareggiato E.R.P. I due piani attuatori, essendo soggetti a regimi giuridici differenti, saranno autonomi uno rispetto all'altro, tuttavia potranno integrarsi reciprocamente mediante una previsione delle aree a standards che, valutate nelle rispettive proporzioni, per l'edilizia privata e per l'edilizia pubblica, potranno costituire la base di integrazione sociale tra i due sistemi.

Ciò eviterà la ghettizzazione e l'isolamento delle zone di E.R.P.

Per ciascun intervento sarà previsto il relativo quadro economico per la previsione del costo dell'insediamento e il riparto degli oneri.

La convenzione che disciplinerà il Piano di Lottizzazione privato, ai sensi dell'art.28, comma 4, della L.1150/1942 e s.m.i., oltre a quanto previsto dalla citata norma, dovrà prevedere la cessione, oltre che delle aree primarie e secondarie, anche la cessione delle aree destinate ad E.R.P. (aree lotti + standard) ai sensi dell'art. 2.22 delle NTA del PRG, nella proporzione stabilita dall'Amministrazione per il comparto, al fine di attuare la percentuale di residenze economiche e popolari previste per legge.

Tale cessione bonaria avverrà al prezzo equivalente dell'indennità di esproprio valutata in riferimento alla stima delle aree fatta ai fini del calcolo I.C.I., poiché più aderente al mercato edilizio, rapportato all'indice di fabbricabilità territoriale delle varie zone, secondo i criteri della formula dell'art.5 bis della L.359/92.

Avvenuta la cessione bonaria, l'Amministrazione espletate le procedure di assegnazione dei lotti, nei tempi tecnici necessari, previa adozione dei bandi per l'individuazione dei soggetti attuatori, dovrà liquidare ai proprietari-lottizzanti le somme incamerate a seguito della sottoscrizione delle concessioni E.R.P. con i soggetti attuatori.

Con riferimento a quanto statuito dall'art.35 della L. 865 del 22.10.1971 e s.m.i. e alle vicende e all'esperienza avutasi nel Comune di Mottola circa la Zona 167, si ritiene che, le convenzioni oltre al costo dell'indennità dell'area virtuale (area del lotto edificabile oltre le aree primarie e secondarie di competenza), devono prevedere la quota del costo delle opere di urbanizzazione – che i compartisti andranno a realizzare direttamente – ed il costo per la progettazione del P.P. delle aree E.R.P.

Premesso quanto sopra si ritiene che l'Amministrazione debba stabilire, con apposite deliberazioni consiliari, i seguenti criteri:

1. stabilire se tutti i comparti o solo alcuni, e quali di quelli previsti dal P.R.G. tipizzati “C” devono prevedere insediamenti di E.R.P., ai sensi della L.167/62 e s.m. e quindi attribuire, a ciascun comparto individuato, la relativa percentuale di cubatura riveniente dal 40% del fabbisogno complessivo determinato, al netto della quantità da attribuire al PdZ n°1 per il suo completamento nei limiti imposti dal PRG;
2. stabilire che le aree E.R.P., previste nell'ambito del P.L., possono essere frammentate a quelle private oppure aggregate in maniera da costituire un subcomparto. In entrambi i casi, gli atti scrittografici del piano E.R.P. devono essere indipendenti da quelli del P.L. e devono prevedere le aree a standards primarie e secondarie di spettanza ai volumi E.R.P. con specifica relazione finanziaria e dei costi;
3. stabilire che per i comparti che presentino al loro contorno un sufficiente grado di urbanizzazioni (acqua, fogna, energia elettrica, viabilità) si proceda con lottizzazione obbligatoria demandando al Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 del D.Lgs n°267/2000 i poteri che l'art. 28, co. 11 della L.1150/42 attribuivano al sindaco in ordine alla tempistica (un congruo termine) di presentazione del piano. Ritenuto pertanto riferire la lottizzazione obbligatoria almeno al 51% delle proprietà catastali (in linea con le indicazioni della nuova norma regionale, l'art.16 della L.R.20/2001, seppur riferiti ai PUE) presenti nel piano con riferimento ai comparti C1, C.2.1, C.3.1.c, C.3.1.d , C.3.2 e, a cascata dopo la realizzazione dei suddetti, ai comparti C.3.1.a, C.3.1.b, C.2.2.

L'applicazione di tale criterio trova la sua ragione nel fatto che avendo la legge riconosciuto a questo strumento una funzione acceleratoria delle procedure di esecuzione del PRG si rende necessario svincolarsi dalle previsioni di carattere nazionale (il 75% dell'art.23 della

L.1150/42) e regionale (il 100% dell'art.27 della L.R. 56/80) e riferirsi alla più recente disciplina (art.16 della L.R. 20/2001).

Resta inteso che laddove il piano non sia presentato dal 100% delle proprietà catastali ivi incluse deve prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/80.

4. stabilire che per i comparti laddove ci sia, in conformità al succitato art.27, l'adesione del 100% dei proprietari possa procedersi con lottizzazione facoltativa.

5. stabilire che la progettazione di tutto il comparto deve comprendere nel suo interno il Piano di Lottizzazione e Piano per E.R.P. che, planivolumetricamente, devono distinguersi l'uno rispetto all'altro. La progettazione estesa a tutto il comparto deve essere integrante i due piani attuativi e deve essere costituita dagli atti scrittografici che la vigente normativa urbanistica prevede per il Piano di Lottizzazione e per il Piano E.R.P., redatti separatamente. Ciò consentirà all'Amministrazione di assoggettare le aree E.R.P. al regime previsto dalla L. n.167/62 e sue modifiche ed integrazioni;

6. stabilire che l'approvazione del piano di comparto costituisce approvazione del Piano di Lottizzazione e del Piano E.R.P.;

7. stabilire che il valore delle indennità di esproprio delle aree, determinato ai sensi della legge 359/92, comprensive delle quote degli oneri delle opere di urbanizzazione, per le opere primarie direttamente realizzate dai compartisti, e quelli di progettazione del P.P. – E.R.P. saranno liquidate ai lottizzanti entro gg. 90 dalla sottoscrizione delle convenzioni stipulate a seguito dell'espletamento delle gare di individuazione dei soggetti attuatori e, quindi, di assegnazione dei lotti;

8. adottare le convenzione tipo, riportate nel capitolo seguente, per ciascun piano, laddove è espressamente previsto l'obbligo da parte dei lottizzanti globalmente o costituiti in consorzio, di cessione volontaria delle aree del comparto delimitate per le zone E.R.P. e che dopo l'approvazione del piano di comparto nelle more dell'espletamento delle procedure di assegnazione dei lotti l'Amministrazione verrà in possesso delle aree E.R.P. mediante relazione di verbale di immissione nelle aree interessate al fine di procedere alla distribuzione dei lotti.

9. stabilire che le aree E.R.P., a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, prioritariamente, saranno messe a disposizione dello I.A.C.P. e/o altri Enti preposti all'attuazione di edilizia sociale. Ad esaurimento delle richieste di tali Enti le restanti aree non utilizzate saranno poste a disposizione delle cooperative e, successivamente ad esaurimento di queste, le aree residue saranno assegnate alle imprese;

10. stabilire che ai sensi dell'art.22 della L. n.179/92, lo schema di convenzione da adottare per le aree agevolate/convenzionate saranno quelli previsti dagli artt. 7 e 8 della L. n.10/77, così come recepito e riportato dalla L.R. n.6/79.

11. rideterminare le tabelle parametriche per stimare l'incidenza delle opere di urbanizzazione per effetto del nuovo PRG in virtù dell'ultimo comma dell'art.34 della L.R. n°6 del 12 febbraio 1979.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno..... innanzi a me Dott. Notaio
in.....iscritto al Collegio Notarile di si sono costituiti
il Sig.....nella qualità di Responsabile del Settore Urbani-
stica e, in seguito denominato nel presente atto “Comune” in forza della Del.G.C. n°....
del.....

ed i

Sig.....

Sig.....

Sig.....

Sig.....

.....

nella loro qualità di.....del Consorzio denominato
“.....” proprietario dei suoli costituito con atto (o altra titolarità idonea all’intervento in
atto) appresso elencati, in seguito denominati nel presente atto “lottizzanti”, senza l’assistenza
dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato, i quali preliminarmente premetto-
no:

- che i Signori sottoelencati sono rispettivamente proprietari (o altra titolarità idonea) dei suoli
a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

- Sig..... partita n.....foglio..... mappan.

particella/e avente una estensione di mq.

- Sig..... partita n.....foglio..... mappan.

particella/e avente una estensione di mq.

- Sig..... partita n.....foglio..... mappan.

particella/e avente una estensione di mq.

- Sig..... partita n.....foglio..... mappan.

particella/e avente una estensione di mq.

- Sig..... partita n.....foglio..... mappan.

particella/e avente una estensione di mq.

- che il vigente P.R.G. del Comune di Mottola, nell’ambito dei suoli sopraindicati, prevede
che mq..... sono destinati a di cui all’art.delle N.T. (eventualmente,

- mq..... sono destinati a e che mq..... sono destinati a “.....” di cui all’art. n. delle NTA del P.R.G.);
- che i Sigg. hanno avuto approvato dall’Amministrazione Comunale per le aree con destinazione “.....”, della estensione di mq, il progetto di lottizzazione delle aree ricadenti nel P.R.G. relativa al Comparto “.....”;
 - che il progetto di lottizzazione è stato esaminato dall’Ufficio Tecnico Comunale ed ha riportato il seguente parere
 - che le aree (ed immobili) con la destinazione ed oggetto della lottizzazione sono incluse nelle Linee Guida del Piano Regolatore Generale, approvate con delibera consiliare n.....del, esecutiva a norma di legge;
 - che il Consiglio Comunale con deliberazione n. del, ha adottato lo schema base della presente convenzione allegato alle Linee Guida;
 - che il Consiglio Comunale con deliberazione n. del, ha adottato lo schema della presente convenzione nonché il progetto di lottizzazione costituito dagli elaborati indicati nel dispositivo della predetta delibera consiliare che si allegano al presente atto sotto la lettera “.....”
 - che con successiva delibera consiliare n..... del....., è stato approvato il progetto di lottizzazione adottato con la suindicata delibera consiliare n..... del.....;

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le costituite parti come sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

I costruendi edifici corrisponderanno in linea di massima per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli elaborati grafici costituenti il progetto di lottizzazione ed allegati alla delibera consiliare n..... del..... di adozione.

Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante al Piano di Lottizzazione, l’impianto complessivo della lottizzazione, con le previsioni rivenienti dal planovolumetrico, con particolare riferimento a:

- ubicazione e consistenza delle aree cedute per standards;
- rete stradale;
- allineamenti e profili altimetrici degli edifici;

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta di permesso di costruire, potranno essere apportate lievi variazioni in dipendenza della morfologia e costitu-

zione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici del progetto di lottizzazione si intendono riferite, per ciascun fronte alla quota media di marciapiede, o in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato.

Tutte le fronti dei fabbricati dovranno essere finite come se prospettanti su aree pubbliche.

Le aree scoperte dovranno tutte essere sistemate come previsto dal progetto di lottizzazione e, pertanto, a sedi viabili e/o pedonali, a giardini privato e/o condominiale o comunitario, a parcheggio, a giochi, impianti sportivi ed altri usi ammessi e rappresentati nel progetto.

In sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere apportate lievi varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto.

I lottizzanti per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo dichiarano di accettare, così come accettano con la stipula della presente convenzione, che in caso di contrasto tra la normativa del presente articolo e la normativa della lottizzazione quest'ultima ha la prevalenza.

Resta salva l'applicazione delle procedure di cui all'art. 1 – comma 6° - della L.21.12.01 n.443, laddove, in sede di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, il Consiglio Comunale dichiara esplicitamente la sussistenza di tutti i requisiti di cui al medesimo articolo 1 – comma 6° - lett. c) – della richiamata legge 443/01-

ARTICOLO 2

(Cessione aree per ERP)

I lottizzanti cedono con il presente atto al Comune di Mottola, per il quale accetta il costituito Sig., l'area di mq., contornata innella planimetria allegata sotto la lettera.....e catastalmente individuata da, idonea a consentire la realizzazione del% della volumetria dell'intera lottizzazione, perché il Comune la destini alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Tale area, oltre ai lotti edificabili per l'edilizia residenziale pubblica per una superficie complessiva di mq....., contiene al suo interno anche le aree per una superficie complessiva di mq.....da destinare a strade di P.d.L. e le aree, per una superficie complessiva di mq..... da destinare a standards pubblici, secondo le previsioni di P.d.L.

La cessione dell'area di cui al presente articolo avviene al prezzo equivalente all'indennità di esproprio determinata alla situazione della lottizzazione al momento della adozione secondo le indicazioni della Ripartizione Tecnica – Settore Espropri e sarà corrisposta dal Comune di

Mottola al Consorzio entro 90 gg. dal versamento che sarà effettuato dagli assegnatari dei lotti ricadenti nelle aree cedute, secondo il seguente meccanismo di rivalutazione:

$$P_{cess(i)} = Vol(i) / Vol(t) \times P_{cess.(t)} \times (1 + IST / 100)$$

dove :

- Vol (i) è la volumetria di competenza del lotto i-mo;
- Vol (t) è il volume totale di edilizia residenziale pubblica della lottizzazione;
- P_{cess.(t)} prezzo totale equivalente all'indennità di esproprio da corrispondere al Consorzio, definito in convenzione, a fronte della cessione dell'area da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
- P_{cess.(i)} prezzo da corrispondere al Consorzio entro 90 gg dall'assegnazione del lotto i-mo alla cooperativa e/o impresa e/o IACP;
- IST è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione sino alla data di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla Cooperativa e/o Impresa e/o IACP.

ARTICOLO 3

(Cessione aree per urbanizzazione primaria e secondaria)

I lottizzanti cedono, con la stipula della presente convenzione, a titolo gratuito al Comune di Mottola, per il quale accetta il costituito Sig.....le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria sia interne al perimetro del P.d.L. sia esterne di contorno al P.di L. e , comunque, tutte quelle necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti per una superficie complessiva di mq..... , indicate in colore..... nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:....., nonché, sempre a titolo gratuito, le aree, della superficie complessiva di mq..... indicate in colore.....nella planimetria allegata sotto la lettera "....." e catastalmente individuate da:, necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, a completamento delle quantità già cedute – allo stesso titolo – con il precedente articolo 2, al fine di garantire il completo soddisfacimento degli standards dell'intera lottizzazione nella misura minima prevista di 18 mq. per abitante insediato.

I lottizzanti, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano inoltre alla cessione al Comune delle aree per urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione, non oggetto della presente cessione, senza corrispettivo, su eventuale richiesta del Comune, in qualsiasi tempo, a seguito di apposita declaratoria di pubblico interesse deliberata dalla Giunta Municipale, sulla base di idonea istruttoria delle Ripartizioni Tecniche competenti.

ARTICOLO 4

(Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione)

I Lottizzanti si obbligano per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sia interne al perimetro del P.d.L. sia esterne di contorno al P.d.L. e , comunque, tutte quelle necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti conformemente al progetto esecutivo di dette opere redatto a norma della L.109/94 e s.m.i., munito del nulla-osta degli Enti competenti (E-NEL, A.Q.P., ASL, etc.) e delle Ripartizioni Tecniche Comunali competenti ed approvato con deliberazione di G.M. allegata sub “.....” alla presente convenzione e garantiscono la realizzazione di dette opere con deposito di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata anche in forma collettiva da primaria compagnia assicurativa o primario istituto di credito accreditato presso l’ISVAP, per l’importo di €....., pari a quello risultante dal quadro economico del progetto esecutivo di dette opere così come ritenuto congruo dalla Ripartizione Edilizia Pubblica, da contrarre, in ogni caso, con istituto di credito o compagnia assicuratrice che, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, non risulti fallita ovvero in Amministrazione controllata ovvero si sia mostrata inadempiente nei confronti dell’Amministrazione.

Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell’avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria così come sopra descritte e previo rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Tecnica.

La Ripartizione Tecnica, con il supporto del Comando di P.M. vigileranno durante la realizzazione delle suddette opere e ne dovranno dichiarare l’idoneità ad ultimazione lavori, previo collaudo a cura e spese dei lottizzanti, effettuato dal responsabile del settore tecnico del comune di Mottola.

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree oggetto di cessione al Comune, in quanto di immediato interesse pubblico, meglio indicate agli artt.2 e 3 della presente Convenzione, saranno a totale carico dei lottizzanti, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, fino al momento della consegna materiale al Comune di Mottola una volta ultimate e dichiarate idonee dalla competente Ripartizione Tecnica.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate gradualmente, sempre nei limiti di validità della lottizzazione (10 anni), purchè siano sempre assicurati i servizi ai co-

struendi edifici. Dette opere di urbanizzazione dovranno, comunque, essere ultimate e dichiarate idonee prima del rilascio del primo certificato di abitabilità degli edifici.

Il controllo dell'avvenuta esecuzione delle citate opere di urbanizzazione primaria ovvero delle parti di esse che, comunque, dovranno assicurare autonoma funzionalità, dovrà avvenire in sede di ispezione tecnica da parte della Ripartizione Tecnica comunale da eseguirsi ciclicamente proporzionalmente all'edificato di progetto.

Il Comune si riserva il diritto di chiedere la integrazione della fidejussione in caso di variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione con cadenza biennale a decorrere dalla stipula della presente convenzione sulla base di espressa indicazione a fornirsi a cura della Ripartizione Tecnica competente all'uopo delegata al controllo sulla esecuzione di dette opere.

In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza.

Il Comune è autorizzato sin d'ora a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Mottola.

Le polizze fidejussorie dovranno espressamente prevedere la rinuncia ad avvalersi del beneficio di cui all'art.1957 c.c., l'esclusione del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ai sensi dell'art.1944 c.2 c.c e la possibilità di escussione della polizza "a prima richiesta".

Fino a quando il Comune non avrà recuperato le somme spese in eccedenza, rispetto a quanto garantito e versato dal fidejussore, non saranno rilasciate i rimanenti permessi di costruire, relative al piano di lottizzazione, da chiunque richieste.

ARTICOLO 4bis

(Opere di urbanizzazione secondaria della lottizzazione)

I Lottizzanti si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie del P.d.L. conformemente al progetto esecutivo di dette opere redatto a norma della L.109/94 e s.m.i., munito del nulla-osta degli Enti competenti (ENEL, A.Q.P., ASL, etc.) e della Ripartizione Tecnica Comunale competente ed approvato con deliberazione di G.M. allegata sub "....." alla presente convenzione e garantiscono la realizzazione di dette opere con deposito di fidejussione banca-

ria o polizza assicurativa, rilasciata anche in forma collettiva da primaria compagnia assicurativa o primario istituto di credito accreditato presso l'ISVAP, per l'importo di €....., pari a quello risultante dal quadro economico del progetto esecutivo di dette opere così come ritenuto congruo dalla Ripartizione tecnica competente, da contrarre, in ogni caso, con istituto di credito o compagnia assicuratrice che, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, non risulti fallita ovvero in Amministrazione controllata ovvero si sia mostrata inadempiente nei confronti dell'Amministrazione.

Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria così come sopra descritte e previo rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Tecnica.

La Ripartizione Tecnica, con il supporto del Comando di P.M. vigileranno durante la realizzazione delle suddette opere e ne dovranno dichiarare l'idoneità ad ultimazione lavori, previo collaudo a cura e spese dei lottizzanti, effettuato dal responsabile del settore tecnico del comune di Mottola.

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate sulle aree oggetto di cessione al Comune, in quanto di immediato interesse pubblico, meglio indicate agli artt.2 e 3 della presente Convenzione, saranno a totale carico dei lottizzanti, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, **per un periodo di anni cinque** dalla loro completa ultimazione e dichiarazione di idoneità resa dalla competente Ripartizione Tecnica, decorsi i quali si provvederà alla consegna materiale al Comune di Mottola.

Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate gradualmente, sempre nei limiti di validità della lottizzazione (10 anni). Dette opere di urbanizzazione dovranno, comunque, essere ultimate e dichiarate idonee prima del rilascio del primo certificato di abitabilità degli edifici.

Il controllo dell'avvenuta esecuzione delle citate opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle parti di esse che, comunque, dovranno assicurare autonoma funzionalità, dovrà avvenire in sede di ispezione tecnica da parte della Ripartizione Tecnica comunale da eseguirsi ciclicamente proporzionalmente all'edificato di progetto.

Il Comune si riserva il diritto di chiedere la integrazione della fidejussione in caso di variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione con cadenza biennale a decorrere dalla stipula della presente convenzione sulla base di espressa indicazione a fornirsi a cura delle Ripartizioni Tecniche competenti all'uopo delegate al controllo sulla esecuzione di dette opere.

In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza.

Il Comune è autorizzato sin d'ora a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Mottola.

Le polizze fidejussorie dovranno espressamente prevedere la rinuncia ad avvalersi del beneficio di cui all'art.1957 c.c., l'esclusione del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ai sensi dell'art.1944 c.2 c.c e la possibilità di escussione della polizza "a prima richiesta".

Fino a quando il Comune non avrà recuperato le somme spese in eccedenza, rispetto a quanto garantito e versato dal fidejussore, non saranno rilasciate i rimanenti permessi di costruire, relative al piano di lottizzazione, da chiunque richieste.

ARTICOLO 5

(Validità della lottizzazione)

Il termine per la ultimazione degli edifici è quello indicato nei singoli permessi di costruire il cui rilascio deve avvenire nel termine di validità della lottizzazione (10 anni).

ARTICOLO 6

(Oneri di urbanizzazione primaria - secondaria e costo di costruzione)

Prima del rilascio di singoli permessi di costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, è dovuto:

a) Oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (di cui al combinato disposto dagli artt. 3 e 5 della L. 28/01/77, n. 10)

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 06/06/01 n.380, all'atto del rilascio del permesso di costruire e la somma delle due quantità corrispondenti rispettivamente al 60% del costo delle opere di urbanizzazione primaria interne al P.d.L. e al 100% del costo totale delle urbanizzazione primarie esterne di contorno al P.di L. e , comunque, tutte quelle necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti – se positiva – andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: “Oneri di urbanizzazione primaria” relativi al Permesso di Costruire N..... del;

Solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 che precede e previo rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Tecnica verrà, altresì, rimborsata al Consorzio, la quota corrispondente al 40% del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria interne al P.d.L., di competenza degli assegnatari dei lotti di edilizia residenziale pubblica, entro 60 gg dal versamento effettuato dagli assegnatari dei lotti ricadenti nelle aree cedute, secondo il seguente meccanismo di rivalutazione:

$$\text{Costo}(i) = \text{Vol}(i) / \text{Vol}(t) \times \text{Costo}(t) \times (1 + \text{IST}/100)$$

dove :

- Vol (i) è la volumetria di competenza del lotto i-mo;
- Vol (t) è il volume totale di edilizia residenziale pubblica della lottizzazione;
- Costo (t) costo totale da corrispondere al Consorzio, definito in convenzione, pari al 40% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria afferenti la lottizzazione;
- Costo (i) costo da corrispondere al Consorzio entro 90 gg dall'assegnazione del lotto i-mo alla cooperativa e/o impresa e/o IACP;
- IST è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione sino alla data di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla Cooperativa e/o Impresa e/o IACP.

Restano, pertanto, escluse dal rimborso al consorzio i costi delle opere delle urbanizzazioni primarie esterne di contorno al P.di L. e , comunque, di tutte quelle necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti ancorché funzionali alla realizzazione della edilizia residenziale pubblica.

b) Oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (di cui al combinato disposto dagli artt. 3 e 5 della L. 28/01/77, n. 10).

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 06/06/01 n.380, all'atto del rilascio del permesso di costruire e il 60% del costo delle opere di urbanizzazione secondaria interne al P.d.L. – se positiva – andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: “Oneri di urbanizzazione secondaria” relativi al Permesso di Costruire N... del;

Solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.4bis che precede e rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di det-

te opere da parte della competente Ripartizione Tecnica verrà, altresì, rimborsata al Consorzio, la quota corrispondente al 40% del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione secondaria interne al P.d.L., di competenza degli assegnatari dei lotti di edilizia residenziale pubblica, entro 90 gg dal versamento effettuato dagli assegnatari dei lotti ricadenti nelle aree cedute, secondo il seguente meccanismo di rivalutazione:

$$\text{Costo}(i) = \text{Vol}(i) / \text{Vol}(t) \times \text{Costo}(t) \times (1 + \text{IST}/100)$$

dove :

- Vol (i) è la volumetria di competenza del lotto i-mo;
- Vol (t) è il volume totale di edilizia residenziale pubblica della lottizzazione;
- Costo (t) costo totale da corrispondere al Consorzio, definito in convenzione, pari al 40% del costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti la lottizzazione a carico del Consorzio;
- Costo (i) costo da corrispondere al Consorzio entro 90 gg dall'assegnazione del lotto i-mo alla cooperativa e/o impresa e/o IACP;
- IST è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione sino alla data di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla Cooperativa e/o Impresa e/o IACP.

c) il contributo di cui all'art.16 del DPR 06/06/01 n.380 relativo al costo di costruzione, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

d) deposito degli atti di vincolo (garage, parcheggio, autorimessa, spazi riservati per attività comuni nel terziario) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento e comunque richieste dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.

e) deposito dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie di cui all'art.4, sia quelle realizzate sulle aree cedute con il presente atto, sia quelle realizzate sulle aree stradali previste dal piano di lottizzazione e non oggetto di cessione nel presente atto, nonché deposito dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.4bis, redatti ai sensi della Legge 109/94 e sue modifiche ed integrazioni ed adeguate alle norme e regolamenti vigenti muniti del visto della Ripartizione Tecnica Comunale competente.

Resta salva la facoltà del concessionario di richiedere l'esonero dal versamento del contributo di cui al punto c) del presente articolo, previa stipula dell'apposita convenzione prevista dall'art. 37 della L.R. n. 6 del 12/02/79 integrata e modificata dalla L.R. n. 66 del 31/10/1979 e s.m.i.

ARTICOLO 7

(Asservimento aree)

I lottizzanti, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, asservono sin d'ora con la presente convenzione, ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56 del 31/05/1980 a favore del Comune di Mottola l'area dell'intera lottizzazione ai manufatti o immobili che sono realizzabili ed indicati nel progetto di lottizzazione convenzionata con il presente atto.

ARTICOLO 8

(Trasferimenti degli obblighi)

Negli atti di vendita di parti di suolo e delle unità immobiliari da realizzare comprese nella lottizzazione oggetto della presente convenzione, dovranno essere incluse, pena nullità, le clausole concernente gli obblighi, da parte degli acquirenti, di adempiere a tutto quanto previsto nella presente convenzione.

ARTICOLO 9

(Spese)

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali, sono tutte a carico dei lottizzanti .

IL COMUNE

I LOTTIZZANTI

CRITERI URBANISTICI DI PROGETTAZIONE

Il presente capitolo intende fornire predefiniti criteri tecnico urbanistici al fine di assistere lo sviluppo edilizio residenziale del territorio del comune di Mottola. Tali criteri da un lato non intendono assolutamente limitare le soluzioni architettoniche e di assetto urbanistico con le quali i singoli progettisti vorranno caratterizzare la loro opera progettuale, ma dall'altro intendono fissare degli indirizzi condivisi e condivisibili che consentano una correlazione territoriale tra i nuovi assetti urbanistici di ciascun comparto rispetto a problematiche di gestione, di programmazione e sviluppo del territorio unitamente ad esigenze dell'intera cittadinanza.

Aspetti progettuali di carattere generale

In linea di massima, nella distribuzione degli edifici, degli spazi aperti e del verde, sia pubblico che privato, si raccomanda di tener conto degli effetti del soleggiamento, dei venti dominanti e della panoramicità.

Relativamente al soleggiamento è necessario garantire per tutti gli edifici una quota di soleggiamento diretto anche nella stagione invernale evitando pertanto coni d'ombra permanenti, al fine di ridurre i consumi energetici e favorire sistemi impiantistici alimentati con energia solare. È bene prediligere sistemi e tecnologie che sfruttino risorse rinnovabili e materiali compatibili con la natura e la salute dell'uomo secondo le norme UNI-bioedilizia. Bisogna prediligere la progettazione bio climatica e tenere in considerazione la L.R. 23/98 al fine di non computare la volumetria necessaria per il miglioramento termoacustico dell'involucro edilizio.

Per quanto attiene ai venti dominanti, le alberature unitamente all'orientamento degli edifici devono costituire una barriera per le zone pedonali. Per quanto sopra è importante l'utilizzo di essenze a foglia caduca (fragno, rovere, ecc..).

Per quanto attiene invece la panoramicità occorre garantire la tutela delle caratteristiche panoramiche della collina di Mottola, sia nelle visuali panoramiche dal paese che verso il paese con particolare riferimento alle seguenti visuali panoramiche: S.S. 100, autostrada A14, SS.PP. Mottola–Noci e Mottola-Martina.

Viabilità di lottizzazione

La viabilità in sede urbana, oltre ad accogliere un traffico pedonale e carrabile, svolge anche la funzione di luogo di incontro e passeggio, di acquisti, di attività commerciali ed inoltre

scandisce i lotti edificabili. Per quanto attiene alle caratteristiche gerarchiche delle strade, l'attenzione dei progettisti sarà rivolta alle strade denominate collettrici e locali.

Le collettrici hanno la funzione principale di raccogliere e smistare il traffico all'interno dei comparti e tra comparti limitrofi, e di connettere le strade locali con quelle di scorrimento.

Le strade locali hanno la funzione principale di raccogliere il traffico presso l'origine degli spostamenti e di distribuirlo presso la destinazione, caratterizzate da una forte presenza di traffico pedonale.

Attesa la presenza di preesistenze edilizie all'interno dei comparti resta difficile far riferimento alle sezioni previste dal CNR (B.U. n°60), per cui si farà riferimento, laddove le NTA del PRG non lo prevedano espressamente, alle seguenti prescrizioni minime.

Per le strade collettrici dovrà essere adottata una carreggiata singola a due corsie della larghezza di $3,50 \div 3,75$ metri, che deve collegare il più brevemente possibile gli estremi di riferimento e nello stesso tempo essere dotato di buona flessibilità, misurata con l'indice di connettività, che è dato dal rapporto tra il numero di spigoli e il numero di vertici del grafo che la rappresenta. Ai margini della carreggiata dovranno essere allocati gli stalli per i parcheggi con un ingombro variabile tra i 2 m (parcheggio in linea) e i 5 m (parcheggio a spina). Gli stalli devono essere adeguati alle utenze, con particolare riferimento alla larghezza che deve essere almeno di 2,30 m per stalli normali e di 3,30 m per stalli per disabili, e con riferimento alla incidenza devono essere almeno il 2% per i disabili, il 2÷4% per autocarri e furgoni. Tra gli stalli per i parcheggi devono altresì essere predisposti appositi stalli per l'ubicazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, anche in forma differenziata. È auspicabile altresì che nella progettazione degli stalli di cui sopra si mascheri la vista degli stessi dai pedoni mediante schermature con siepi e alberature al fine di garantire sia la schermatura dell'impatto visivo che dei fumi di scarico delle auto in manovra. Relativamente alle essenze da prevedere, queste dovranno essere a ombrello largo con rami non discendenti, resistenti all'inquinamento, privi di frutti pesanti o resinosi e non attraenti per gli uccelli: sono preferibili le latifoglie alle conifere, è preferibile riferirsi a due o tre specie, complementari tra di loro che a titolo di esempio possono essere il tiglio, l'olmo, il carpino nero, il terebinto, l'alloro, il lauro ceraso, ecc..

Si raccomanda inoltre l'inserimento piste ciclabili, le cui caratteristiche tecniche sono contenute nel D.M. LL.PP. 557/99, ed in particolare possono essere realizzate a margine della carreggiata, separate da questa con apposita barriera con aiuole ovvero in caso di impossibilità separata da questa con opportuna segnaletica orizzontale.

I marciapiedi ai margini delle sedi stradali, come sopra definite e composte, devono essere realizzati della larghezza minima utile in ragione delle funzioni a cui attengono. Pertanto si dovranno avere marciapiedi della larghezza minima di 2,00÷2,40 m da aumentare in considerazione della presenza di eventuali locali commerciali. Laddove sono previste le volumetrie commerciali, necessariamente al piano terra e/o al piano rialzato (nel caso di uffici) gli edifici non devono presentare recinzioni della parte privata antistante per garantire la fruibilità delle predette attività commerciali. Eventuali segnaletiche verticali devono essere previste a margine di tale limite e con un'ulteriore spazio di un metro circa dal margine della carreggiata stradale. Pertanto la sezione corrente di una strada pedonale, in ambito urbano a medio traffico, dovrebbe essere di 3,40 m, che garantisce una capacità di flusso di circa 400 persone ad ora. Particolare attenzione deve essere posta per gli attraversamenti pedonali, devono avere larghezza di 2,50 m protetti mediante isola salvagente per strade di larghezza superiore ai 10÷12 metri, da sistemarsi ortogonalmente all'asse viario, aventi ottima visibilità ed illuminazione notturna di almeno 20 lux. Tutti i marciapiedi devono essere dotati di rampe per disabili della larghezza minima di 1,50 m, con pendenza inferiore al 15%, disposti in corrispondenza di tutti gli attraversamenti pedonali e agli angoli di ciascun isolato. I marciapiedi devono essere realizzati con cordoli in pietra e mattoni in cemento.

Opere di urbanizzazione primarie e secondaria

Ai sensi dell'art.44 della legge 865/71 sono definite opere di urbanizzazione primaria le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggi, le reti di fognature (bianca e nera), la rete idrica, la rete di distribuzione energia elettrica e del gas, la rete di pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato.

Sono invece definiti, ai sensi della legge 847/64, come opere di urbanizzazione secondaria gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere.

Per le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione compete a carico dei soggetti attuatori delle lottizzazioni, il P.d.L. dovrà essere corredato da un disciplinare da allegare alla convenzione redatto secondo la normativa vigente e dovrà preveder tecnologie e prodotti all'avanguardia. I progetti delle opere di urbanizzazione devono essere redatti secondo la normativa sui lavori pubblici (legge 109/94 e relativo regolamento, con s.m.i.), ed essere approvati dalla Giunta Comunale. Il progettista dei lavori, nonché il direttore e responsabile della sicurezza degli stessi sono nominati dai lottizzanti, riuniti in consorzio, restando in capo

all'ufficio tecnico comunale, a quello dell'AQP, dell'ENEL, e degli altri enti gestori le attività di alta sorveglianza e collaudo delle opere con oneri a carico dei lottizzanti e rinvenienti dai Q.T.E. Occorre altresì progettare e realizzare bocche da incendio in numero e posizione tale da garantire un efficiente servizio antincendio, in conformità con le disposizioni del comando Provinciale dei VV.F. che dovrà esprimersi nel merito.

Per quanto attiene alle attrezzature prescolari e scolastiche dell'obbligo, gli edifici dovranno possedere le caratteristiche stabilite dalla normativa statale e regionale in materia. Per l'ubicazione e l'individuazione delle aree pertanto nei criteri di progettazione si dovrà tener in debito conto la localizzazione di detti siti con particolare riferimento all'attiguità con le aree verdi e la sistemazione viaria e dei parcheggi.

Per quanto attiene le attrezzature civili e religiose, queste dovranno possedere i requisiti stabiliti da norme statali e regionali con soluzioni che rispettino gli aspetti qualitativi e di fruibilità.

Verde pubblico e privato

Per tutti gli interventi di nuova costruzione ed edificazione, dove siano presenti aree esterne, dovrà essere allegata al progetto presentato al Comune una documentazione comprendente il progetto in scala adeguata delle sistemazioni a verde, comprensivo di legenda ed indicazione puntuale delle specie esistenti e di nuovo impianto, l'elenco delle specie arboree ed arbustive che si intende introdurre nonché una relazione agronomica sulla compatibilità ambientale delle specie che si intende introdurre comprensiva delle modalità esecutive dei nuovi impianti e della manutenzione.

Il terreno impiegato per la realizzazione dei giardini e delle nuove aree verdi dovrà essere di buona qualità ed esente da macerie o detriti di qualsiasi genere; nella scelta delle specie da porre a dimora si dovrà tenere conto della profondità del suolo disponibile .

Le piante da porre a dimora dovranno essere esenti da malattie e parassiti, cosa questa da comprovarsi mediante certificazione o autocertificazione del vivaista fornitore .

Le distanze delle piante dai fabbricati e dai confini e tra di loro, dovranno tenere conto, oltre alle prescrizioni del Codice Civile, anche dello sviluppo che assumeranno da adulte le specie che si intendono porre a dimora, in modo tale da non creare situazioni di danno, disagio o disturbo alle persone ed ai fabbricati.

La scelta delle specie dovrà armonizzarsi dal punto di vista estetico ed ambientale con il verde pubblico e privato circostanti, evitando l'introduzione di specie inadatte al clima o al micro-clima della zona in cui vengono inserite.

La scelta delle specie arboree da impiegare dovrà essere preferibilmente eseguita tra quelle caratteristiche della macchia mediterranea: tra le essenze proponibili sono preferibili il fragno (*Quercus troiana*), il rovere (*Quercus robur*), le roverelle (*Quercus pubescens*), i lecci (*Quercus ilex*).

In presenza di vegetazione arborea, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve tenere conto della localizzazione degli alberi esistenti e della futura espansione della pianta, evitando in particolare l'impiego di corpi illuminanti che, con il loro calore, possano danneggiare le piante.

Le aree destinate a verde pubblico devono essere realizzate in nuclei compatti ed omogenei evitando pertanto la frammentazione in piccoli lotti tali da potersi considerare relitti della lottizzazione.

Preesistenze edilizie

Nei comparti edilizi interessati da edifici preesistenti (siano essi di antica data, autorizzati o comunque condonati) le cui superfici asservite o comunque pertinenti non possono essere computate nella cubatura edificabile, gli oneri lottizzatori connessi saranno assunti dal comune con le modalità da stabilire di volta in volta in relazione alla disponibilità delle aree di proprietà comunale esistenti nel comparto o di altre risorse, ivi compresi i proventi del condono edilizio.

L'utilizzo di tale tecniche di partecipazione del Comune all'interno delle lottizzazioni consentirà lo sviluppo delle stesse anche in quelle situazioni di compromissione, laddove sarebbe impossibile far entrare nella lottizzazione proprietari forti di una dotazione volumetrica molto maggiore di quella che gli assicurerebbe l'indice territoriale, a scapito di coloro i quali avendo pazientemente atteso il PRG, non potrebbero esercitare il loro *jus aedificandi*.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE DI E.R.P.

1. ANAGRAFE

- 1.1)** L'area da assegnare va acquisita dal Comune secondo le procedure precedentemente citate e ceduta ai soggetti attuatori con diritto di proprietà.
- 1.2)** Al fine di rendere trasparente la procedura di assegnazione delle aree ai soggetti attuatori, a seguito del bando, verrà effettuata una verifica su:
- a) Anagrafe delle Cooperative Edilizie e verifica della regolare esistenza delle stesse;
 - b) Anagrafe dei soci iscritti alle Cooperative; il socio può aver diritto all'assegnazione se iscritto alla cooperativa alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando ed in possesso dei requisiti soggettivi di cui al bando. In caso di iscrizioni in altre cooperative il socio deve optare per una sola cooperativa alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando;
 - c) Anagrafe degli assegnatari delle precedenti procedure, i quali, non possono essere aspiranti assegnatari di nuove assegnazioni;

Per quanto non espressamente previsto nei presenti criteri valgono le disposizioni statali e regionali in materia di attuazione di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

Il programma di E.R.P. prevede l'assegnazione volumetrica, sulla base del fabbisogno, a mezzo di distinti bandi pubblici, con esclusione dell'edilizia sovvenzionata, per ciascun programma di intervento nelle seguenti misure:

- a) 10% per l'edilizia sovvenzionata;
- b) 70% per l'edilizia agevolata;
- c) 20% per l'edilizia convenzionata.

Fatta salva la quota di edilizia sovvenzionata, nell'eventuale mancata utilizzazione di parte delle quote sopra indicate, le stesse potranno essere realizzate dagli altri soggetti attuatori sulla base della domanda esistente e fino all'esaurimento delle aree di comparto oggetto del bando.

2. EDILIZIA SOVVENZIONATA

Essa sarà realizzata da Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, anche con le modalità di intervento ex art. 8-9 L. 179/92 o direttamente dal Comune.

3. EDILIZIA AGEVOLATA

3.1) Verrà indetto un unico bando di assegnazione delle aree del P.d.Z n°1 e per tutte le unità edilizie (in seguito U.E.) disponibili.

Le cooperative che risulteranno utilmente collocate, chiamate in ordine di graduatoria, sceglieranno la U. E.

Tale scelta sarà effettuata dal legale rappresentante della Cooperativa o da un suo sostituto a ciò espressamente delegato con apposita deliberazione del C. d. A che affidi agli stessi ampio ed irrevocabile mandato alla scelta della U.E. Quest'ultima delibera dovrà essere esibita al momento della scelta. In caso di mancata presentazione nel giorno ed ora assegnati, di mancata esibizione della delibera o di mancata scelta, senza ulteriori adempimenti e formalità, la cooperativa sarà trasferita in coda all'elenco degli aventi diritto all'assegnazione.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa e divisa per la partecipazione al bando di assegnazione di aree edificabili devono:

3.1.1) Produrre istanza di partecipazione al bando di assegnazione delle aree disponibili, sottoscritta dal presidente della cooperativa nella quale sono indicati i soci aspiranti all'alloggio con la data di iscrizione e l'ordine nel libro soci da produrre in copia autentica.

3.1.2) Attestare, mediante certificato camerale (CCIAA) ovvero autocertificazione, l'insussistenza di procedure di liquidazione coatta amministrativa e che gli amministratori non siano soggetti a procedimenti fallimentari o abbiano subito condanne definitive per reati societari.

3.1.3) Attestare anche mediante autocertificazione l'iscrizione all'albo Prefettizio che dovrà essere anteriore alla data di pubblicazione del bando.

3.1.4) Produrre attestazione del possesso da parte dei soci dei seguenti requisiti, mediante l'autocertificazione di ciascun socio:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purchè sia residente in Italia da almeno cinque anni e dimostri di avere un'attività lavorativa stabile;

b) avere residenza a Mottola ovvero prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Mottola, oppure avere trasferito la propria residenza da Mottola in altro Comune (tale condizione dovrà risultare dal certificato storico di residenza) e impegnarsi con formale dichiarazione a ritrasferire la propria residenza a Mottola prima della stipula dell'atto notarile di assegnazione;

c) avere un reddito imponibile non superiore a quello di cui alla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 1° agosto 1995, n. 3825, aggiornato secondo i dati ISTAT alla data di pubblicazione del bando.

(Il reddito viene ottenuto sommando i redditi imponibili del capo famiglia, del coniuge e dei figli minori conviventi, rinvenienti dall'ultima dichiarazione dei redditi o dai modelli CUD di ognuno - qualora siano esentati dalla presentazione del modello UNICO - diminuendo tale somma di un milione per ogni figlio a carico e riducendo il risultato ottenuto del 40% per redditi da lavoro dipendente).

d) non avere l'intero nucleo familiare altro immobile - dichiarato abitabile dall'Ente Locale o dalla ASL - nel Comune di Mottola e adatto alle esigenze della propria famiglia.

(Un'abitazione è adatta alle esigenze di una famiglia se escluso i vani accessori ha un vano utile per ogni componente della famiglia con un minimo di due e un massimo di cinque vani);

e) non avere sull'intero territorio della Comunità Europea altro immobile ad uso abitazione che possa produrre un reddito.

3.1.5) Produrre le dichiarazioni degli eventuali soci iscritti anche in altre Cooperative nelle quali gli stessi indichino la cooperativa per la quale hanno optato. Nel caso di mancata opzione, il socio per il quale venisse accertata la pluralità di iscrizione sarà di ufficio compreso nella sola cooperativa con maggiore anzianità di iscrizione. In caso di parità di anzianità si procederà mediante sorteggio. Nell'altra/e cooperativa/e quel socio sarà ritenuto come inesistente, con tutte le conseguenze per la/e cooperativa/e stessa/e ai fini del bando; in particolare per quanto riguarda il numero minimo e l'anzianità dei soci. La verifica di cui al presente punto deve essere svolta prima della formazione della graduatoria provvisoria.

3.1.6) Impegnarsi a produrre, dopo la preassegnazione della U.E., il relativo verbale con l'indicazione dei soci assegnatari delle unità abitative i quali devono risultare iscritti alla data del bando. La trasmissione al Comune di detto verbale è condizione essenziale per il rilascio della concessione.

3.1.7) Produrre dichiarazione con la quale la Cooperativa si impegna, all'atto della preassegnazione, su semplice richiesta del Comune, a versare l'anticipo del costo dell'area e delle urbanizzazioni primarie.

3.1.8) Produrre dichiarazione, sottoscritta dal Presidente della Cooperativa, con la quale la stessa si obbliga ad attingere da apposita graduatoria comunale i nominativi di eventuali assegnatari in sostituzione di uno o più soci tra quelli indicati al punto 3.1.1) che abbiano a rinunciare all'assegnazione prima dell'assegnazione definitiva dell'alloggio. Tale graduatoria sarà

costituita da tutti quei soci delle cooperative che faranno istanza di inclusione e che abbiano i seguenti requisiti:

- che siano soci di cooperative che abbiano partecipato al bando, risultanti negli elenchi depositati al Comune;
- che non siano risultati aspiranti assegnatari di alloggi nelle rispettive cooperative all'atto della scelta della U.E.

In tale graduatoria gli aspiranti saranno iscritti in ordine di anzianità di iscrizione alle rispettive cooperative. In caso di pari anzianità sarà data precedenza all'aspirante con reddito più basso ed in caso di ulteriore parità si procederà con sorteggio pubblico.

3.1.9) Produrre atto pubblico di proprietà, trascritto non oltre la data di adozione dello strumento urbanistico esecutivo, in caso di Cooperativa proprietaria di area che vuol far valere il diritto di preferenza ai sensi dell'art. 7, 4° comma L. 136/1999; in tal caso l'area in proprietà al netto della quota del 60%, riservata all'edilizia privata, deve consentire la realizzazione di almeno una volumetria pari o maggiore di una U.E. di 6 alloggi.

3.1.10) L'Amministrazione si riserva comunque di procedere alla verifica delle autocertificazioni presentate.

3.1.11) L'istanza di partecipazione al bando deve contenere, pena l'esclusione, dichiarazione espressa di accettazione incondizionata di tutte le clausole del bando.

4. GRADUATORIA

4.1) Il punteggio per la formazione della graduatoria delle cooperative, ai fini dell'assegnazione, sarà determinato sommando il periodo di anzianità della cooperativa (dalla data della sua costituzione alla data di scadenza del bando) e la media di anzianità di tutti i soci di cui al punto 3.1.1 - con le modalità indicate ai criteri seguenti – iscritti nel libro societario che deve essere, a tal fine, esibito in copia autentica all'istanza di partecipazione al bando .

4.2) Per le cooperative che hanno beneficiato di assegnazione di suoli nei precedenti bandi, sarà riconosciuta una anzianità decorrente dalla data di stipula dell'atto pubblico di assegnazione definitiva effettuata ai soci. Per quanto concerne le cooperative a proprietà indivisa che hanno beneficiato di suoli nei precedenti bandi, l'anzianità decorrerà dall'atto di cessione in uso ai soci.

4.3) A ciascuna cooperativa non potrà essere assegnata più di una U.E. composta da minimo 6 alloggi e massimo 10 alloggi o due U.E. se queste sono costituite da meno di 6 alloggi. Per U.E. della tipologia a schiera si intende l'aggregazione di minimo 6 unità unifamiliari e massimo 10 unità unifamiliari.

4.4) Esempio esplicativo per il calcolo del punteggio con il quale la cooperativa sarà iscritta nella graduatoria:

Si riporta a titolo esemplificativo un calcolo di anzianità eseguito secondo i sopra indicati criteri, chiarendo così le modalità di calcolo che l'Ufficio dovrà seguire.

La cooperativa " MOTTOLA " si è costituita al notaio il 20.6.1997. Alla data di scadenza del bando di assegnazione, 23.7.2006 presenta 15 soci.

IL PUNTEGGIO DA ASSEGNARE E' COMPOSTO DALLA SOMMA DI DUE INDICATORI "S" E "T". (Ognuno di tali indicatori e la sua modalità di calcolo sarà indicata nella graduatoria pubblica.)

T = ANZIANITA' DI COSTITUZIONE DELLA COOPERATIVA

S = ANZIANITA' MEDIA DEI SOCI NELLA COOPERATIVA

" T " VIENE CALCOLATO SOMMANDO IL NUMERO DEI GIORNI INTERCORRENTI TRA LA DATA DELLA COSTITUZIONE DELLA COOPERATIVA E LA DATA DI SCADENZA DEL BANDO. -Qui ipotizzata al 23.7.2006-.

CALCOLIAMO " T " CIOE' L'ANZIANITA' DELLA COOPERATIVA DAL 20/06/97 AL 23/07/2006 pari a 3273 giorni (ipotizzando l'anno di 360 gg e il mese di 30 gg)

" S " VIENE CALCOLATO SOMMANDO L'ANZIANITA' DI OGNI SOCIO (NUMERO DI GIORNI INTERCORRENTI TRA LA DATA DI ISCRIZIONE DEL SOCIO ALLA COOPERATIVA E LA DATA DI SCADENZA DEL BANDO) DIVISO IL NUMERO DEGLI STESSI SOCI.

Il numero dei soci indicati dalla nostra cooperativa esempio ("Mottola") è di 15, di cui:

9 soci risultano iscritti dalla data di fondazione: dal 20/06/1997;
2 soci sono iscritti nel libro soci della cooperativa dal 15/03/2004;
3 soci sono iscritti al libro soci della cooperativa dal 20/05/2005;
1 socio, l'ultimo, è iscritto alla cooperativa il 15/06/2006.

Pertanto si avrà per i primi 9:

TOTALE = 3273 giorni x 9 soci = **29457**

Così per gli altri due soci iscritti il 15/03/2004;

TOTALE = 848 giorni x 2 soci = **1696**

Per i 3 soci iscritti il 20/5/2005:

TOTALE = 423 giorni x 3 soci = **1269**

1 socio, l'ultimo, è iscritto alla cooperativa il 15/06/2006, quindi:

TOTALE = 38 giorni x 1 soci = **38**

Totale anzianità soci $\frac{(29457+1696+1269+38)}{15} = \frac{32460}{15} = 2164,00$ (appros. 2 decimali)

Pertanto il punteggio finale della nostra cooperativa esempio "Mottola" è pari a:

T (Anzianità cooperativa) 3273 giorni + S (anzianità media dei soci) 2164 giorni = 5437

In conclusione si riporta la formula matematica del procedimento sopra descritto.

$$P = T + S = T + \frac{\sum_{k=1}^n s_k}{n}$$

dove

n è il numero dei soci

s_k è l'anzianità del socio

S è l'anzianità media dei soci

T anzianità della cooperativa

P punteggio complessivo

5. DOCUMENTAZIONE

La documentazione da presentare prima dell'assegnazione definitiva (un originale e due copie fotostatiche) deve essere composta dai seguenti allegati:

5.1).Fotocopia dell'Atto costitutivo e dello Statuto sociale; per quest'ultimo quello più recente aggiornato a seguito di eventuali modifiche statutarie intervenute;

5.2).Certificato iscrizione alla CCIAA avente data non anteriore a 6 mesi dalla data del bando;

5.3).Certificato di iscrizione all'Albo Prefettizio o in sua temporanea mancanza, autocertificazione del rappresentante legale che attesti l'iscrizione stessa e si impegni entro 60 giorni a fornire certificato originale;

5.4).Autocertificazione da parte di tutti i soci, attestante il possesso dei requisiti di legge in materia di cooperazione edilizia, riportati nel presente provvedimento, pena l'esclusione del/i socio/i inadempiente/i.

5.5).Fotocopie delle ricevute rilasciate dalla CCIAA di avvenuto deposito dei Bilanci della cooperativa relativi agli ultimi tre esercizi antecedenti la data di scadenza del bando.

6. EDILIZIA CONVENZIONATA

L'edilizia convenzionata sarà disciplinata come segue:

Definizione del capitolato generale e di capitolato speciale da parte dell'amministrazione comunale, sulla base delle determinazioni regionali relative alla edilizia agevolata;

6.1).Bando aperto alle Imprese o A.T.I. (Associazione Temporanea di Impresa) per le varie U.E. disponibili, così come rinvenienti dai piani esecutivi.

6.2).Aggiudicazione della U.E., secondo il criterio dell'asta pubblica con aggiudicazione provvisoria dell'appalto ai sensi dell'art. 21 , comma 1 – bis della legge 109/94 e successive modificazioni e della determinazione assunta dall'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici in materia di offerte in ribasso anormalmente basse pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 24 del 31/12/2000, con offerta "chiavi in mano", avente a base d'asta il costo globale di intervento per ciascuna U.E. secondo i parametri di costo fissati dal CER o dalla Regione Puglia ad esclusione degli oneri accessori (costo suolo, oneri urbanizzazione, oneri di allacciamento);

6.3).Presentazione a cura dell'impresa aggiudicataria di progetto esecutivo, conforme ai requisiti disposti nei capitolati ed al prezzo di aggiudicazione.

6.4).Individuazione degli acquirenti a cura del Comune. L'impresa invierà al Comune il contratto preliminare stipulato con l'acquirente prima della data di ultimazione lavori. Nel contratto dovrà essere esplicitato il prezzo di cessione dell'alloggio che non potrà superare quello risultante dall'aggiudicazione maggiorato degli oneri accessori indicati al punto 6.2). Il certificato di ultimazione lavori sarà rilasciato dopo l'avvenuto deposito di tutti i contratti preliminari in essere.

Dopo il rilascio del certificato di abitabilità l'impresa si impegna a depositare presso il Comune gli atti definitivi di cessione degli alloggi realizzati.

6.5).E' data facoltà agli acquirenti delle singole U.E. di provvedere alla nomina del collaudatore in corso d'opera a cura e spese degli stessi, in mancanza la verifica della congruità qualitativa delle opere realizzate rispetto ai capitolati speciali d'appalto e delle quantità contabilizzate e realmente eseguite saranno certificate dal Direttore dei Lavori.

6.6).Versamento delle somme con bonifico bancario all'impresa entro i termini di cui al preliminare;

6.7).In caso di venir meno dell'acquirente, il nuovo acquirente sarà attinto dalla graduatoria comunale. In tal caso l'impresa dovrà depositare al Comune il nuovo preliminare di vendita nel quale dovranno risultare le eventuali somme già versate dal precedente acquirente, quelle restituite e le somme da versare da parte del nuovo acquirente.

7. GRADUATORIA DEI RICHIEDENTI L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Possono partecipare al bando i cittadini appartenenti a nuclei familiari aventi i requisiti di cui al punto 3.1 dei presenti criteri.

Ai fini della graduatoria sarà data priorità secondo il seguente ordine:

7.1) I cittadini aventi requisiti di legge purché proprietari, alla data di adozione del piano esecutivo:

- a) di aree del comparto che, al netto della quota del 60% riservata all'edilizia privata, consenta la realizzazione di una volumetria pari o maggiore di un alloggio;
- b) di abitazioni (prima casa risultante dal certificato di residenza) non stralciabili in quanto comprese all'interno di aree per viabilità o altri servizi pubblici;

7.2) Il nucleo familiare comprendente un invalido, risultante dallo stato di famiglia alla data di approvazione definitiva del piano esecutivo, avente una invalidità permanente del 100% e sino al minimo del 73%. (legge n.509 del 23/11/1988 art.2 comma 1);

7.3) Infine saranno collocati in graduatoria secondo il nucleo familiare più numeroso risultante dallo stato di famiglia.

7.4) A parità, sarà data precedenza all'aspirante con reddito più basso ed in caso di ulteriore parità a mezzo di sorteggio pubblico.

Comunque i richiedenti l'acquisto dell'abitazione di edilizia convenzionata dovranno dichiarare di aver preso visione del bando, dello schema di convenzione tra Comune e Impresa, del Capitolato Speciale per la realizzazione dell'alloggio e di accettare il prezzo e le relative modalità di pagamento.

8. GRADUATORIA DEI RICHIEDENTI LA LOCAZIONE DELL'ABITAZIONE DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Per l'assegnazione in locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, saranno applicati gli stessi requisiti e criteri di cui al paragrafo precedente.

Per questa fattispecie, costituirà preferenza nella graduatoria l'atto di convalida della licenza e/o verbale di conciliazione vidimato dall'organo competente di finita locazione.

9. SOGGETTI ATTUATORI (IMPRESE DI COSTRUZIONE)

Le imprese singole o associate devono avere i seguenti requisiti:

- a) il titolare o il legale rappresentante non deve aver riportato condanne penali passate in giudicato in relazione a reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale (art. 75 comma 1 lett. C, DPR 554/99 come integrato dall'art.2 del DPR n. 418/2000;
- b) non avere procedimenti penali pendenti connessi alla realizzazione di precedenti programmi di edilizia convenzionata;
- c) essere iscritte al registro delle imprese presso la Camera di Commercio e che abbiano eseguito in precedenza da sole o associate un opera di importo almeno pari a quello in gara;
- d) essere disponibile alla cessione in locazione di almeno il 20% (pari ad unità immobiliari arrotondate per eccesso) degli appartamenti realizzati per la durata di otto anni e per un canone di locazione annuo non superiore al 4% del costo dell'alloggio così come determinato, con gli aggiornamenti ISTAT, nella convenzione da sottoscrivere con il Comune; obbligarsi altresì, alla successiva vendita al locatario (art. 9 lg. 179/92), al prezzo determinato.
- e) obbligarsi a realizzare il 20% degli appartamenti, con taglio medio-piccolo da destinarsi preferibilmente a giovani coppie o anziani.;
- f) obbligarsi a contrarre la vendita e la locazione degli appartamenti realizzati con cittadini indicati dal Comune di Mottola, attinti da una graduatoria comunale formata a seguito di apposito bando pubblico. In caso di indisponibilità all'acquisto, da parte del locatario al termine del rapporto locatizio, l'impresa ha facoltà di alienare l'abitazione ai soggetti aventi i requisiti soggettivi di legge al prezzo come sopra determinato rivalutato secondo ISTAT.

10. PREFERENZA PER L'IMPRESA PROPRIETARIA ESPROPRIATA

Condizione per il riconoscimento della preferenza nell'assegnazione è che:

- 10.1) sia proprietaria di area, ricadente nelle aree del piano esecutivo, che al netto della quota del 60% riservata all'edilizia privata, consenta la realizzazione di una volumetria pari o maggiore di quella dell'U.E. cui concorre; il titolo di proprietà deve sussistere per atto pubblico trascritto, entro la data di adozione del piano esecutivo.
- 10.2) L'impresa proprietaria di suolo dichiara al momento dell'indizione del bando di gara di volere esercitare il diritto di prelazione al prezzo rinveniente dalla media dell'asta pubblica espletata per le altre U.E.. L'aggiudicazione, con il criterio della preferenza, esclude che si possa essere aggiudicatari di altre U.E.

In conseguenza di tale dichiarazione la gara non sarà effettuata. Tale impresa risulterà aggiudicataria della U.E.al prezzo ottenuto applicando al costo di tale U.E un ribasso d'asta pari alla media dei ribassi d'asta ottenuto nelle altre U.E.

11. ENTI, CASSE PREVIDENZIALI

Il soggetto attuatore dell'edilizia convenzionata concorda con il Comune la realizzazione di fabbricati da locare o vendere ai cittadini del Comune di Mottola aventi i requisiti di cui all'edilizia convenzionata, con i criteri della L.179/92, ovvero con il criterio del riscatto da concordare con il Comune.

12. FORMAZIONE GRADUATORIA

Per la formazione della graduatoria delle Cooperative si procederà nel seguente modo:

(Preliminarmente si fa obbligo alla cooperativa di presentare la domanda di partecipazione secondo un modello predisposto dal Comune comprendendo anche la lista degli allegati da presentare in modo che tutti presentino l'istanza e gli allegati allo stesso modo, con lo stesso grado di informazione e con le medesime modalità, facilitando altresì il controllo. Tutto quanto sarà presentato al Comune dovrà essere in originale e due fotocopie. Tutti i fogli, comprese le fotocopie devono recare il timbro della cooperativa e la firma del suo presidente).

Quindi si procederà nel seguente modo:

- ✓ verrà determinata l'anzianità delle Cooperative (pari al numero di giorni intercorrenti tra la data della sua costituzione e la data di scadenza del Bando. - il conteggio, secondo l'esempio innanzi descritto, sarà riportato in giorni- **N.B. un anno sarà sempre considerato di 360 giorni, un mese sarà considerato sempre di 30 giorni.**);
- ✓ verrà determinata l'anzianità media di tutti i soci, sommando l'anzianità di ogni socio (numero di giorni intercorrenti tra la data di iscrizione del socio alla Cooperativa e la data di scadenza del Bando) diviso il numero dei soci stessi. Il risultato sarà riportato in giorni. **N.B. un anno sarà sempre considerato di 360 giorni, un mese sarà considerato sempre di 30 giorni.**
- ✓ Il punteggio da riportare in graduatoria sarà pari alla somma delle due anzianità. Il risultato finale è in giorni.
- ✓ Eseguito il calcolo, come sopra indicato, per tutte le cooperative partecipanti al bando, l'ufficio provvederà alla pubblicazione di una gradua-

toria provvisoria che sarà affissa all'albo pretorio, con contestuale avviso di pubblicazione a mezzo di manifesti pubblici.

- ✓ I soci interessati, nel termine di 30 giorni, potranno presentare allo stesso ufficio osservazioni in ordine alla formazione della graduatoria.
- ✓ E' fatto obbligo allo stesso ufficio di pubblicare tutte le osservazioni ricevute con le osservazioni e le motivazioni della decisione in ordine alle stesse,
- ✓ contestualmente alla pubblicazione della graduatoria definitiva.

ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI E PRODUTTIVE

In questo paragrafo si individuano due settori distinti, quello delle zone residenziale a carattere stagionale e turistico ricettivo, e quello delle zone produttive.

In particolare le prime sono indicate dal piano come zone D.6 e si distinguono in tre sottozone, la D.6.1 (polo turistico di S.Caterina), la D.6.2 (polo agriturismo del Chiancarello) e D.6.3 (zone turistico residenziali della Boara, via Noci e Marinara).

Le seconde sono indicate dal piano come D.3 (a carattere agroalimentare D.3.1 e per autoporto D.3.2) e come D7 (zona industriale di S.Basilio).

Detti comparti sono in parte attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire) mentre per altra parte sono attuabili mediante intervento urbanistico preventivo.

In tali zone, laddove l'attuazione è subordinata a strumentazione esecutiva di secondo livello, valgono i criteri giuridici ed urbanistici di progettazione precedentemente riportati, oltre alla normativa di dettaglio seguente, con particolare riferimento alla valorizzazione dei manufatti in pietra a secco ed alla sdemanializzazione delle strade.

NORME ATTUATIVE INTEGRATIVE

In questo paragrafo si ritiene necessario chiarire alcuni aspetti di carattere edilizio che specificando in maniera più dettagliata le norme di carattere più generale contenute nello strumento urbanistico generale, nonché nelle condizioni poste dalla Regione Puglia nella approvazione dello stesso, possano evitare equivocità ovvero interpretazioni diverse a seconda dei casi.

1. VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. In altri termini, ed in assenza di una specifica definizione dei volumi tecnici nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., occorre fare riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°2474 del 03.01.1973, nonché alla giurisprudenza in materia.

Il significato di “volumi tecnici” illustrato nella succitata Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici è il seguente:

“... i volumi tecnici debbono:

- 1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;*
- 2) essere determinati dall'impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.*

Ciò premesso, il Consiglio Superiore dei LL.PP. propone la seguente definizione:

“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”.

A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore dei LL.PP. fa presente che sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Precisa, infine, il Consiglio Superiore che la definizione surriferita dell'espressione può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune".

Possono pertanto essere definiti volumi tecnici solamente quei volumi strettamente necessari a contenere e da consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare sistemazione entro il corpo dell'edificio e che sono comunque strumentali con l'utilizzo della costruzione, la qual cosa deve trovare riscontro con idoneo progetto impiantistico e successive certificazioni di conformità ai sensi della L.46/90.

E' da precisare inoltre che, anche se un vano risulta come volume tecnico negli elaborati scritti e grafici del progetto edilizio, ma viene realizzato con un'altezza ed un volume ben maggiori rispetto a questa peculiare funzione, assumendo le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità, siffatto vano dovrà essere computato ad ogni effetto ai fini della cubatura autorizzabile.

Non può essere ricompresa nella nozione di volume tecnico l'opera edilizia che presenti una sproporzione tra il fabbricato preesistente e la parte destinata ad impianti tecnologici o a funzioni di protezione termica (si ritiene congruo un volume tecnico che abbia una superficie complessiva non superiore al 5% della superficie complessiva dell'unità immobiliare che serve, con un limite del 8% della superficie media di più u.i. se il volume tecnico è a servizio di un condominio).

Un intervento edilizio per essere qualificato come volume tecnico non deve essere suscettibile di uso abitativo, tenuto conto della superficie, dell'altezza media nonché dell'apertura di balconi e finestre sicchè, essendo i volumi tecnici quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, non sono tali le soffitte, gli stenditoi chiusi e quelli di sgombero, così come non è da considerare tale il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (Cons. St., sez. V, 13 maggio 1997, n° 483; Cons. St., sez. V, 14 gennaio 1991, n° 44; TAR Campania, 20 giugno 2002, n° 3632).

Non costituiscono volumi tecnici il sottotetto praticabile e il locale cantinato (Cons. St., sez. V, 8 settembre 1983, n° 367); non è volume tecnico un vano scala diretto a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile, in quanto si tratta di volume complementare a quello abitabile (Cons. St., V, 26 luglio 1984, n° 578). Non è volume tecnico il garage (Cons.St., sez. V, 22 gennaio 1987, n° 23). Non è volume tecnico la veranda chiusa, che aumenta lo spazio abitabile (T.A.R. Toscana, sez. III, 19 marzo 1999, n° 43).

Ai fini della qualificazione di una costruzione rilevano le caratteristiche obiettive della stessa, prescindendosi dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta (Cons. St., Sez. V, 23 novembre 1996, n° 1406).

2. VALORIZZAZIONE DEI MANUFATTI IN PIETRA A SECCO

Con riferimento alla nota n°1963 del 29.01.1998 della Sovrintendenza B.A.A.A.S con la quale esprimeva il parere di competenza sul Piano Regolatore Generale Comunale di Mottola, si ritiene introdurre le auspiccate norme di salvaguardia, che vietino in maniera più assoluta la demolizione dei manufatti in pietra a secco e che anzi gli interventi di recupero siano progettati e realizzati con le seguenti regole tecniche, stralciate integralmente dal dossier UNESCO redatto dal prof. Livio Sacchi (1996). Resta inteso che sono tassativamente vietate le demolizioni dei trulli e dei muri a secco esistenti, anche se parzialmente diruti, prevedendo per il ripristino degli stessi le tecniche costruttive tradizionali.

2.1. I TRULLI

Sono tassativamente vietate le demolizioni dei trulli.

Le operazioni più importanti sono quelle relative al restauro statico, che investe cioè coperture, fondazioni e murature perimetrali. Le tecniche per questo tipo di restauro non possono essere quelle normalmente basate su ricuciture metalliche o iniezioni di cemento, incompatibili con le costruzioni a trullo.

Un corretto restauro deve prevedere l'eliminazione delle cause di dissesto con un pronto ricorso alle opere provvisorie. Gli interventi di eliminazione dei dissesti del manto di copertura, i più difficili e particolari, sono di due tipi.

1) Nel caso in cui l'opera sia nel suo complesso ben conservata e si possa fare affidamento sulla resistenza residua dei materiali agli agenti atmosferici, è sufficiente effettuare la manutenzione o la revisione generale del manto di copertura. In questo caso le lastre degradate vengono sostituite, quelle spostate vengono riassestate e fissate mediante scaglie di pietra. La manutenzione prevede anche la sostituzione preventiva delle lastre che presentino degrado in atto.

2) Nel caso in cui l'opera presenti invece dissesti diffusi, va comunque evitato il totale smontaggio del manto di copertura, che provocherebbe la perdita della forma originaria; si procede pertanto a "cuci-scuci", operando su tratti di dimensione massima di mq. 3. Durante la fase di smontaggio vanno recuperate tutte le lastre in buono stato, perché possano essere successivamente reimpiegate. Il materiale da integrare deve essere conforme a quello originario: va pertanto ricavato a spacco di cava e non da lastre segate. Le lastre vanno adattate tramite scheg-

giatura: non devono essere rifinite o arrotondate alla bocciarda. Il riutilizzo del materiale originario è essenziale. Ricordiamo che le chiancarelle, molto comuni nella Murgia e usate anche per la costruzione dei muretti a secco, sono pietre di spessore variabili, ricavate da sottili strati rocciosi della successione murgiana di età cretacea, classificate come calcareniti con struttura a lamine parallele ai piani di stratificazione.

Nel caso in cui sia necessario smontare zone più ampie a causa di dissesti di maggiore entità, è necessario servirsi di guide o sagome orizzontali e verticali, in modo da conservare i profili e gli andamenti delle coperture da ricostruire. In questo modo si conservano in loco le linee guida della copertura, la linea di gronda e i canali di scolo. Su queste parti si potrà ottenere una buona impermeabilizzazione mediante mastici siliconici e trattamenti idrorepellenti del tipo a membrana. Essendo estremamente difficile reperire materiali simili a quelli originali, è necessario, per quanto possibile, riutilizzare questi ultimi. In fase di smontaggio è pertanto opportuno catalogare le chiancarelle e disporle ordinatamente filare su filare, in modo da poterle poi ricollocare agevolmente in opera .

L'intervento più importante è rappresentato dalla manutenzione del manto di copertura per eliminare i dissesti statici. Questi ultimi si presentano di tre tipi: il primo dovuto allo scorrimento degli strati delle chiancarelle; il secondo al loro degrado per effetto degli agenti atmosferici; il terzo alla combinazione dei primi due.

La metodologia di manutenzione è basata su tecniche costruttive tradizionali, mediante operazioni di cuci-scuci o smontaggio e rimontaggio. Le iniezioni di cemento o le cuciture metalliche non sono compatibili con la tecnica e i materiali del trullo: vanno pertanto usate con molta parsimonia.

2.2. I MURI A SECCO

La tecnica costruttiva deve prevedere una base composta di due file parallele di pietre grosse e con forma quasi regolare. Su questa base saranno sistemate le altre pietre cercando di giustapporre le facce in modo da dare una certa omogeneità all'insieme, riempiendo il più possibile gli spazi vuoti. Una volta raggiunta l'altezza desiderata, la copertura deve essere realizzata con lastre di pietra più regolare. Alcuni muri hanno nella parte alta un elemento caratteristico denominato paralupi. Si tratta di un cordolo fatto con pietre piatte che sporgono verso l'esterno, per impedire agli animali selvaggi di arrampicarsi e penetrare nei recinti che custodivano conigli e galline. Gli attrezzi che si devono usare per lavorare la pietra sono il martello normale e il martello a sei denti. Il martello normale serve per squadrare grossolanamente la pietra, invece, per rifinirla meglio, si usa il martello a sei denti.

Le pietre che occorrono si devono trovare nello stesso terreno. Infatti, quando si ara, le pietre spuntano in superficie: queste danno fastidio alle coltivazioni, perciò vengono tolte e si usano per costruire i muri a secco.

La metodologia di manutenzione è basata su tecniche costruttive tradizionali, mediante operazioni di cuci-scuci o smontaggio e rimontaggio. Le iniezioni di cemento o le cuciture metalliche non sono compatibili con la tecnica e i materiali dei muri a secco: vanno pertanto usate con molta parsimonia.

2.3 ALBERI DI ULIVO

Anche gli alberi di ulivo sono tutelati da una legge dello Stato, la 475 del 1945 poi novellata con la legge 14 febbraio 1951 n.144: in questo caso l'abbattimento è vietato sempre e comunque, a meno che non venga accertata la "morte biologica" della pianta, la permanente improduttività o scarsa produttività dovuta a cause non rimovibili. Se ciò avviene il proprietario del fondo è tenuto a reimpiantare - nello stesso fondo o in altri di sua proprietà - un numero di alberi pari a quelli abbattuti. In tutti i casi occorre rivolgersi al Corpo forestale o all'Ufficio Agricoltura del Comune. Per il rilascio dell'autorizzazione all'abbattimento è competente l'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

In aggiunta a tali disposizioni di legge vengono assunte le seguenti norme e divieti:

- 1) E' vietato abbattere, danneggiare o modificare in modo radicale la chioma di alberi ubicati nel territorio comunale sono altresì vietati interventi di capitozzatura che interessino le branche con diametro superiore a cm. 15.
- 2) Le potature devono essere eseguite a regola d'arte adottando le tecniche denominate "a tutta cima" o "del taglio di ritorno".
- 3) Un intervento di potatura non eseguito a regola d'arte ed ogni altro intervento di manutenzione mal eseguito può compromettere definitivamente la vitalità dell'albero, per cui tali operazioni attuate in maniera non corretta ed adeguata verranno segnalate al Corpo Forestale.
- 4) Tra gli interventi vietati non sono comprese le normali cure manutentive e conservative quali le regolari potature, l'eliminazione delle branche secche e/o di quelle pericolanti.
- 5) Tra gli interventi vietati non rientrano le abituali misure di manutenzione e conservazione, e le misure da attuare nell'ambito di una corretta gestione dei giardini, di vivai e di superfici a verde pubblico e privato.
- 6) E' vietato danneggiare l'apparato radicale degli alberi mediante l'effettuazione di scavi a distanza inferiore a m. 2 dal tronco ;
- 7) E' vietato la pavimentazione con materiali impermeabili (asfalto, cemento, ecc.) a meno di m. 2 dal tronco;

- 8) E' vietato l'accumulo, anche se solo provvisorio, di materiali a meno di m. 2 dal tronco;
- 9) E' vietato l'asporto del terriccio dalla zona interessata dalle radici, se non finalizzato alla sua sostituzione con altro più idoneo allo sviluppo della pianta ;
- 10) E' vietata la ricarica di terreno sulle aree di pertinenza delle alberature per uno spessore superiore a cm. 20.

3. SDEMANIALIZZAZIONE STRADE

Occorre evidenziare che alcuni tratti di strade comunali, ricadono in aree tipizzate di espansione residenziale dal vigente P.R.G. e quindi risultano interessate dagli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e privata per cui si rende necessario procedere alla sdemanializzazione di parte delle strade, così come rinvenienti dagli stralci catastali delle zone di espansione residenziale, allegati al presente documento.

Pertanto ad intervenuta sdemanializzazione, da farsi con delibera di Consiglio Comunale anche contestualmente alla deliberazione di adozione dei P.d.L., dei tratti stradali in parola, le relative aree assumeranno la destinazione d'uso prevista dal Piano di Comparto e cioè la natura di beni comunali patrimoniali disponibili;

Ai fini operativi, ad intervenuto perfezionamento della procedura di sdemanializzazione, occorrerà indire apposita gara relativa alla cessione del volume a titolo oneroso, derivante dalla declassificazione delle strade comunali ed altre aree comprese per ciascun comparto, nonché predisporre gli atti finalizzati ad alienare e/o a cedere con diritto di proprietà, in favore dei compartisti i volumi di edilizia privata, delle Cooperative edilizie e delle Imprese i volumi di edilizia pubblica.

4. VANI APPOGGIO

Il PRG ha previsto anche la conservazione delle attività agricole del tipo part-time, che contribuiscono a mantenere coltivati appezzamenti, anche modesti, di territorio per gli usi famigliari, con la concessione del tradizionale "vano appoggio" su appezzamenti comunque non inferiori a 4000 mq.

L'Assessorato all'Ambiente prima, ed il C.U.R. dopo, nel ribadire la necessità di salvaguardia delle aree meritevoli di tutela e riconoscendo il carattere non residenziale dei detti vani appoggio, hanno ritenuto necessario vietare l'edificazione dei vani appoggio nelle zone SIC e ZPS ed inoltre tali costruzioni non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 25,00 ed altezza netta, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a mt. 2,50.

Tali limitazioni non consentono però di poter, in modo compiuto definire ulteriori criteri da assicurare nella progettazione e realizzazione di detti vani appoggio. In particolare occorre definire tipologicamente le dette costruzioni, nonché le pertinenze possibili.

Per quanto attiene la tipologia occorre rifarsi alla tipologia tradizionale del paesaggio agrario mottolese, la cosiddetta “*lamia*” caratterizzata da una costruzione in pietra sbazzata o tufo, di forma rettangolare, con tetto piano o voltato a botte, opportunamente intonacata e tinteggiata, anche con colori intensi dove si evidenzino, anche in rilievo, stipiti, architravi, cantonate, ecc.. Per quanto attiene le pertinenze, solitamente si rende necessario, anche nelle zone servite da acquedotto rurale, creare cisterne di accumulo o riserva d’acqua per gli usi irrigui. Va da se che le cisterne devono essere dimensionate in relazione alle colture in atto. Poiché i vani appoggio sono consentiti negli appezzamenti coltivati a vigna o ad orto e ritenuto un appezzamento medio di 1 Ha, si ritiene sufficiente un fabbisogno di 750 q.li ogni 15/20 gg e pertanto una riserva idrica interrata di 75 mc, il cui ingombro sia limitato al perimetro del manufatto fuori terra (esclusa l’eventuale intercapedine da 60 cm circa) per una profondità massima di 3 metri. Se il terreno è in piano sarà consentito un fuori terra della cisterna, non computato volumetricamente, di circa 40 cm per consentire lo stramazzo del troppopieno.

USI CIVICI

La Regione Puglia ha subordinato l'approvazione del P.R.G. alla condizione che prima di avviare l'attività edilizia nelle aree gravate da vincoli di uso civico occorre adempiere alle disposizioni della L.R. n. 7/98 e successive mm. ed ii.

Lo stesso D.Lvo n° 42/04 prevede che tali aree siano soggette al vincolo di inedificabilità.

Le aree di uso civico che hanno perduto irreversibilmente la conformazione fisica e tipologica dell'uso del suolo, in quanto in parte rientranti nel centro abitato (aree perimetrate dal P.R.G.), ed in parte ricadenti, sì, in zone agricole ma con l'apporto di notevoli migliorie, possono ottenere, dalla Regione su richiesta del Comune, il mutamento d'uso in sanatoria. Tale provvedimento permetterà a tutti i cittadini interessati di definire la propria posizione giuridica conseguendo l'acquisto in sanatoria dei beni in possesso ai sensi dell'art. 2, 3° comma della L.R. n° 7/98.

Le aree di uso civico delle zone urbane ed extra urbane vanno individuate e riconosciute con l'ausilio di uno studio storico consultando gli archivi degli Usi Civici di Bari o gli inventari regionali redatti ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 7/98. Per esse a secondo di ogni categoria sarà deciso se conservarle al patrimonio indisponibile comunale (opere di pubblica utilità, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, boschi, zone prossime a corsi d'acqua, ecc...) o trattarle alla stessa stregua del centro abitato (alienazione in sanatoria) e/o nel caso di quotizzazioni e provvedimenti di legittimazioni di terreni agricoli provvedendo all'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica. Sarà pertanto compito di questa amministrazione provvedere alla predisposizione di tutti gli atti tecnico amministrativi onde consentire il mutamento d'uso in sanatoria di dette aree preliminarmente all'avvio delle procedure di lottizzazione

ALLEGATI

- ALL. 1: comparto PdZ n°1 su base catastale
- ALL. 2: comparto C.e.1.4 su base catastale
- ALL. 3: comparto C.e.2.1 su base catastale
- ALL. 4: comparto C.e.2.2 su base catastale
- ALL. 5: comparto C.e.2.4 su base catastale
- ALL. 6: comparto C.1 su base catastale
- ALL. 7: comparto C.2.1 su base catastale
- ALL. 8: comparto C.2.2 su base catastale
- ALL. 9: comparto C.3.1 su base catastale
- ALL. 10: comparto C.3.2 su base catastale