



CITTÀ DI
MOLFETTA

Settore III – Territorio - Ambiente

OGGETTO: “Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell’art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.”, Modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione urbanistica per la suddivisione dell’UMI 1.

RELAZIONE

L’UMI 1 nel piano approvato

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 22 gennaio 2015 fu adottato il piano di lottizzazione descritto in oggetto, successivamente approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017.

Il piano prevedeva la costituzione di due unità minime d’intervento, denominate UMI 1 e UMI 2, con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione degli stessi in quattro edifici (fabbricati A2 e A3 nell’UMI 1 e fabbricati A4 e A5 nell’UMI 2). Il volume totale spettante ai proprietari dei suoli compresi nel piano era pari a 29.873,80 mc.

In particolare, per l’UMI 1, dalla tabella dell’UMI e dalla scheda urbanistica inserite nella tavola 3 del piano, si rilevano i seguenti dati principali:

• Superficie reale UMI 1:	7.979,00 mq
• Superficie catastale UMI 1:	7.672,00 mq
• Volume edificio A2:	8.818,00 mc
• Volume residuo inutilizzato edificio A2:	112,05 mc
• Volume edificio A3:	10.280,00 mc
• Volume residuo inutilizzato edificio A3:	103,40 mc
• Volume da realizzare edifici A2 e A3:	19.098,00 mc
• Volume residenziale edifici A2 e A3:	17.450,00 mc
• Volume commerciale edifici A2 e A3:	1.648,00 mc
• Volume totale inutilizzato:	215,45 mc
• Volume totale UMI 1:	19.313,45 mc
• Abitanti da insediare UMI 1:	191,00 ab.
• Superficie territoriale UMI 1:	7.979,00 mq
• Area fondiaria UMI 1:	3.483,53 mq
• Aree per standard DM 1444/1968 necessarie per UMI 1	3.438,00 mq
• Area per servizi aggiuntivi da cedere per UMI 1 = 30% x Area fondiaria =	1.045,06 mq
• Totale aree da cedere per servizi UMI 1:	4.483,06 mq



- Aree da cedere per urbanizzazioni primarie (strade) UMI 1: 389,00 mq
- Totale aree di cui è prevista la cessione nell'UMI 1 per standard/servizi aggiuntivi: 4.378,00 mq
La minore quantità di aree per servizi cedute nell'UMI 1, pari a 105,06 mq, era compensata da una maggior cessione nell'UMI 2.
- La tavola 3 del Piano prevede la localizzazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario dell'UMI 1 in uno dei due edifici (A2 e A3) dell'UMI.

La proposta protocollata in data 24 gennaio 2022

Il geom. Roberto Alessandrini, giusta allegata delega di un gruppo di proprietari dell'UMI 1, con nota protocollata in data 24 gennaio 2022 con il n. 5118, ha proposto di suddividere l'UMI 1 in due parti denominate, rispettivamente, UMI 1-A2 e UMI 1-A3, comprendenti, ognuna, l'edificio di pari nome, come fasi esecutive dell'originaria UMI 1. Al fine di attuare l'UMI 1-A2, ha allegato, oltre alla predetta delega, anche la bozza di convenzione urbanistica da sottoscrivere per l'UMI 1-A2 e la tavola 3i che integra la tavola 3 del piano approvato prevedendo, appunto, l'esecuzione dell'UMI 1 in due fasi.

La tabella urbanistica riferita all'intero piano, riportata nella tavola 3i proposta, è coerente con quella del piano approvato.

La proposta colloca tutti i proprietari deleganti, detti soggetti attuatori, nell'UMI 1-A2.

Secondo quanto riportato nella delega e nella bozza di convenzione, ai soggetti attuatori dell'UMI 1-A2 spetterebbe un volume pari a 10.490,25 mc e, pertanto, sempre secondo quanto dichiarato, detti proprietari rappresenterebbero il 35% delle volumetrie del piano e il 55% delle volumetrie dell'UMI 1.

Dalle schede delle UMI 1-A2 e 1-UMI A3 della proposta si rilevano i seguenti dati:

- Volume soggetti attuatori UMI 1-A2: 9.295,25 mc
- Volume edificio A2: 8.818,00 mc
- Volume trasferito dall'UMI 1-A2 all'UMI 1-A3: 477,25 mc
- Volume soggetti attuatori UMI 1-A3: 10.018,20 mc
- Volume edificio A3: 10.280,00 mc
- Volume residuo inutilizzato edificio A3 a seguito del trasferimento dall'UMI 1-A2: 215,45 mc

L'Ufficio ha proceduto ad una prima istruttoria della proposta presentata per verificarne la coerenza con il piano approvato.

Esaminando i dati delle suddette schede, si rileva che, contrariamente a quanto dichiarato, i soggetti attuatori dell'UMI 1-A2 rappresentano il 31,12% delle volumetrie totali di piano e il 48,13% delle volumetrie dell'originaria UMI 1. Pertanto, la proposta proveniva da un gruppo di proprietari che non rappresentava la maggioranza dell'UMI 1 in termini di volume. Inoltre, i soggetti attuatori dell'UMI 1-A2 assommavano 3.322 mq di superficie catastale, pari al 43,3% della superficie catastale dichiarata per l'UMI 1 nel piano approvato. Poiché manca una specifica norma di riferimento



per un'istanza del tipo di quella proposta, si ritiene applicabile, per analogia, l'art. 16 comma 1 lettera b) della L.R. n. 20/2001 come precisato dall'art. 37 della L.R. n. 22/2006 che prevede, per i piani urbanistici esecutivi, la presentazione della proposta da parte di proprietari che rappresentino almeno il 51% della superficie catastale; un richiamo alla citata norma è contenuto, per i piani di comparto, anche nell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. Pertanto, la proposta di suddividere l'originaria UMI 1 in due fasi esecutive deve essere inoltrata da una compagine proprietaria che rappresenti almeno il 51% della superficie catastale dell'UMI 1, anche in considerazione del fatto che la suddetta proposta prevede una localizzazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario dell'UMI 1 diversa rispetto a quella prevista dal piano approvato.

Inoltre, per ragioni di equità, il volume trasferito sull'edificio A3 va depurato dei 112,05 mc che il piano approvato prevedeva rimanessero inutilizzati nell'ambito dell'edificio A2 e i volumi commerciali previsti dal piano per l'UMI 1 devono essere ripartiti fra le UMI 1-A2 e 1-A3 proporzionalmente ai rispettivi volumi : 761 mc per l'edificio A2 e 887 mc per l'edificio A3.

Nella proposta inoltrata mancano i dati relativi alle aree fondiari delle due parti in cui viene suddivisa l'UMI 1 originaria, la superficie delle urbanizzazioni primarie (strade) ricadente in ciascuna parte e la verifica delle aree per standard e servizi aggiuntivi da cedere a cura di ciascuna parte in conformità delle prescrizioni del piano approvato.

La proposta protocollata in data 01 aprile 2022

Alla luce delle considerazioni in riportate nel precedente paragrafo, è stato convocato il proponente per illustrargli gli elementi emersi meritevoli di modifiche, precisazioni e integrazioni.

In data 22 febbraio 2022, si è tenuto il tavolo tecnico fra l'Ufficio e il proponente, accompagnato dal tecnico di fiducia, di cui è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale.

A seguito di tale verbale, in data 01 aprile 2022, con nota protocollata con il n. 22739, il proponente ha rielaborato l'iniziale proposta depositandone i relativi atti.

La nuova proposta prevede l'adesione di due ulteriori proprietari (Magarelli Leonarda ed Eredi Petruzzella Mauro I) con il che i proponenti rappresenterebbero 11.460,25 mc, pari al 38,4% delle volumetrie dell'intero piano e il 59,34% del volume dell'UMI 1; inoltre, la superficie catastale complessiva dei proponenti risulterebbe pari a 4.097 mq, pari al 53,4% della superficie catastale dell'UMI 1, soddisfacendo così il requisito richiesto.

Dalla nuova versione della tavola 3i allegata alla proposta rielaborata si evincono i seguenti dati:

- Volume soggetti attuatori UMI 1-A2: 9.295,25 mc
- Volume edificio A2: 8.818,00 mc
- Volume trasferito dall'UMI 1-A2 all'UMI 1-A3: 365,20 mc
- Volume residuo inutilizzato edificio A2: 112,05 mc
- Volume soggetti attuatori UMI 1-A3: 10.018,20 mc
- Volume edificio A3: 10.280,00 mc



- Volume residuo inutilizzato edificio A3 a seguito del trasferimento dall'UMI 1-A2: 103,40 mc
- Volume commerciale edificio A2: 761,00 mc
- Volume commerciale edificio A3: 887,00 mc
- Area fondiaria UMI 1-A2: 1.115,00 mq
- Area fondiaria UMI 1-A3: 1.928,00 mq
- Superficie da cedere per urbanizzazioni primarie UMI 1-A2: 89,00 mq
- Superficie da cedere per urbanizzazioni primarie UMI 1-A3: 300,00 mq
- Superficie da cedere per standard e servizi aggiuntivi UMI 1-A2: 1.921,74 mq
- Superficie da cedere per standard e servizi aggiuntivi UMI 1-A3: 2.428,80 mq
- Superficie complessiva da cedere per standard e servizi aggiuntivi nell'UMI 1: 4.350,54 mq
- Superficie cedute per standard e servizi aggiuntivi UMI 1-A2: 2.118,00 mq
- Superficie cedute per standard e servizi aggiuntivi UMI 1-A3: 2.122,00 mq
- Superficie complessiva ceduta per standard e servizi aggiuntivi nell'UMI 1: 4.240,00 mq

La minore quantità di aree per servizi cedute nell'UMI 1, pari a 110,54 mq, sarà compensata da una maggior cessione nell'UMI 2 (così come già previsto nel piano approvato) o monetizzata.

I parametri urbanistici della nuova proposta risultano coerenti con le osservazioni dell'Ufficio alla iniziale proposta del gennaio 2022.

Schema esecutivo di convenzione

I proponenti hanno inoltrato una bozza dello schema di convenzione da stipulare per la sola UMI 1-A2. L'Ufficio ritiene la bozza inoltrata quale atto esecutivo dello schema di convenzione già approvato con il piano per renderlo coerente con il principio di attuazione delle UMI per fasi esecutive e che esso debba essere applicabile in generale, non solo alla parte dell'UMI 1 denominata UMI 1-A2. Pertanto, l'Ufficio ha ritenuto di rielaborare lo schema di convenzione originariamente approvato nel senso sopra illustrato.

Inoltre, la bozza di convenzione presentata dai proponenti, prevede che gli stessi possano eseguire la demolizione dei manufatti esistenti sulle aree da cedere al Comune dopo la stipula della convenzione e comunque entro la data di rilascio del primo permesso di costruire. Tale formulazione implicherebbe inevitabili atti e responsabilità da parte del Comune che, al momento della demolizione, risulterebbe proprietario del manufatto; pertanto, l'Ufficio ha ritenuto necessario che lo schema di convenzione preveda una clausola sospensiva degli effetti della convenzione fino ad avvenuta demolizione dei manufatti e identificazione catastale delle aree cedute al Comune e consequenziale clausola risolutiva in caso di inadempimento nei termini fissati;

Acquisizione pareri degli Enti sovraordinati

La proposta in oggetto non è soggetta a pareri degli Enti sovraordinati in quanto, rispetto al piano già approvato, rappresenta un mero atto esecutivo della convenzione urbanistica.



Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, si esprime, per quanto di competenza, **parere favorevole** all'approvazione della proposta e' del conseguente schema esecutivo di convenzione del *Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C.* già approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017, precisando che, in fase di stipula della convenzione, dovrà essere acquisito il consenso dei proprietari al fine di raggiungere le quote di legge.

Molfetta, 28 aprile 2022

Supporto alla pianificazione urbanistica
ing. Mario E. de Gennaro



Il Dirigente del III Settore
ing. Alessandro Binetti