

COMUNE DI MONOPOLI (BA)

CONFERENZA DI SERVIZI RELATIVA AD UNA PLURALITA' DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AGRO DI MONOPOLI IN CONTRADA S.ANDREA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 447/98 IAM CONSORZIO CONFARTIGIANATO

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON D.C.C. N°
51 DEL 15.09.05 RELATIVA AL FRAZIONAMENTO DEI LOTTI N°2-8-9-11-
13A-16-17**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A) PREMESSA

I.A.M. Consorzio Confartigianato si è costituito in data 15.04.02 con atto rep. 102896 racc. 25785 presso il notaio CARINO in Monopoli.

I.A.M. Consorzio Confartigianato ha sede in Monopoli via Cialdini n° 125 ha tra l'altro lo scopo di eseguire progetti di fattibilità e prospettare ai competenti organi amministrativi zonizzazioni utili in relazione alle singole attività dei consorziati.

Attualmente il consorzio IAM è costituito da n°20 artigiani che attualmente svolgono la loro attività con sede nel Comune di Monopoli e futuri assegnatari dei lotti.

Il Comune di Monopoli è dotato di PIANO URBANISTICO GENERALE

L'intervento ricade nei contesti in formazione e pertanto si applicano le prescrizioni previste dalla Variante Generale al PRG approvata con D.R. n° 722 del 24/03/1977 e Piani Particolareggiati della zona S. Andrea approvato con D.R. n° 1827/1979 e della zona Spirito Santo approvato con D.R. n° 1828/1979.

Il consorzio è proprietario di un'area di circa mq 68572,82 suddivisa in 20 lotti giusto atto a rogito notaio Carino di Monopoli in data 3 luglio 2006, repertorio

n.115402 raccolta n.31972, registrato a Bari il 3 luglio 2006 al numero 9603 e trascritto a Bari il 4 luglio 2006 al numero 36506/24624

Il DPR n° 447 del 20/10/1998 – “Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per l’esecuzione di opere interne ai fabbricati nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi a norma degli artt. 26,42,43 e 50 della Legge n°59 del 15 marzo 1997” - come modificato dal DPR n°440 del 7 dicembre 2000 ha per oggetto (art. 1) la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell’attività produttiva. L’art. 1bis del su citato DPR individua in modo più specifico l’ambito di applicazione della norma facendo rientrare tra gli impianti quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse, le attività agricole, commerciali, e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere ecc.

Il Comune di Monopoli al fine di disciplinare gli interventi che si avvalgono di tale procedura approvò con Delibera Commissariale n° 54 del 25.03.03 il “REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA’ PRODUTTIVE” che definisce i criteri organizzativi ed i metodi di gestione operativa dello stesso sportello.

Vista la carenza di aree disponibili e destinate ad insediamenti produttivi, il consorzio IAM si avvale di quanto disposto dall’art. 5 del DPR 447/98 presentando una pluralità di progetti che richiedevano una variazione dello strumento urbanistico vigente. In particolare si è attivato il procedimento della conferenza di servizi disciplinata dall’art. 14 della legge n°241 del 7/8/1990 come modificato dall’art. 17 della Legge n°127 del 15/5/ 1997.

L’iter burocratico si è concluso favorevolmente con la conferenza di servizi del 24/04/2004, successivo parere favorevole della Regione Puglia, Assessorato urbanistica ed assetto del territorio, prot. n° 139 1/2 del 25/02/2005, approvazione definitiva del Consiglio Comunale di Monopoli con delibera n°51 del 15/09/2005

e successiva pubblicazione senza osservazioni con i parametri urbanistici riportati nella seguente tabella.

DATI METRICI APPROVATI		
DESCRIZIONE		
A - SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	68.572,82	mq
B - I.F.F.	2,00	mc/mq
C - VOLUME MAX CONSENTITO (A x B)	137.145,64	mc
D - RAPPORTO DI COPERTURA	(4/10 x A)	
E - PARCHEGGIO	(1/5 x S progetto)	
F - SUPERFICIE VIABILITA' DI PROGETTO	12.472,31	mq
G - SUPERFICIE A STANDARD PUBBLICI 10%	6.857,28	mq
H - SUPERFICIE A STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO	6.896,43	mq
I - SUPERFICIE LOTTI	49.204,08	mq

L'area oggetto di intervento è ubicata alla periferia sud del centro abitato di Monopoli.

Il Consorzio ha presentato al Comune di Monopoli un progetto per la costruzione, su detto terreno, di un complesso di insediamenti produttivi ad uso opifici artigianali con annesso palazzine uffici e abitazione per diciotto lotti di intervento di cui i lotti 12 e 13 comprendono due unità ciascuna (12A, 12B, 13A e 13B) per un totale quindi di venti insediamenti da assegnare ai singoli consorziati affinché gli stessi provvedano in autonomia alla realizzazione degli opifici medesimi, in variante alle previsioni del vigente P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, e successivo D.P.R. 440/2000.

Al termine dell'iter procedimentale il suddetto progetto è stato esaminato ed approvato con la Conferenza dei Servizi del 20 aprile 2004 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale del 15 settembre 2005 n.51, esecutiva nei modi di legge.

Con atto a rogito notaio Carino di Monopoli in data 23 giugno 2006, repertorio n.115306 raccolta n.31900, registrato a Bari il 5 luglio 2006 al numero 5046 e trascritto a Bari il 6 luglio 2006 al numero 37208/25201 tra il Comune di Monopoli, Profilo Rosa e lo I.A.M. Consorzio Confartigianato è stata stipulata la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Con atto autentificato nelle firme dal notaio Carino di Monopoli in data 19 luglio 2006 repertorio n.115530, registrato a Bari il 27 luglio 2006 al numero 2721 e trascritto a Bari il 28 luglio 2006 al numero 42230/28723 vi è stato atto di asservimento ex l.r.56/80.

In data 19 settembre 2006 è stato rilasciato dal Comune di Monopoli il Permesso di Costruire protocollo n.12277/06 pratica 17073 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Opere realizzate conformemente al Permesso di Costruire ed attualmente è in corso l'iter di cessione delle stesse come da richiesta acclarata al prot. n°41009 del 09.09.2011 del Comune di Monopoli e successiva richiesta di atti integrativi da parte dell'Area Organizzativa IV prot. n°44389 del 30.09.2011.

L'accessibilità dell'area è assicurata sia da via Conchia sia da via Spirito Santo, collegate con viale A. Moro verso il centro abitato e con gli svincoli e le complanari verso la S.S. 16 esterna alla città.

Tra via Conchia e via Spirito Santo è stata realizzata la viabilità prevista nel suo richiamato permesso di costruire attualmente in fase di completamento.

B) Motivazioni dell'intervento richiesto

Alcuni soci del consorzio IAM, a seguito del notevole tempo trascorso e delle note difficoltà economiche del settore artigianale, hanno manifestato al consorzio IAM l'impossibilità di procedere alla realizzazione degli opificio di cui sono futuri assegnatari per le motivazioni di carattere economico e le difficoltà conseguenti alla realizzazione di investimenti impegnativi.

Dall'analisi della situazione si è riscontrata la disponibilità di altre imprese artigiane al subentro ai soci dimissionari sull'ipotesi di un lotto di intervento avente una superficie più ridotta.

Originariamente il numero dei lotti e la loro consistenza fondiaria sono quelli riportati nella tabella sottostante:

Lotti prima del frazionamento N°20		
descrizione	FOGLIO 28 PART.	superficie (mq)
LOTTO 1	685	1.566,38
LOTTO 2	684	1.565,30
LOTTO 3	683	3.056,51
LOTTO 4	682	1.769,08
LOTTO 5	688	2.195,41
LOTTO 6	689	2.088,88
LOTTO 7	690	2.081,53
LOTTO 8	691	2.085,00
LOTTO 9	692	1.791,05
LOTTO 10	693	6.283,42
LOTTO 11	699	2.047,37
LOTTO 12 A	698	1.104,12
LOTTO 12 B	700	1.104,12
LOTTO 13A	696	1.105,24
LOTTO 13B	697	1.698,50
LOTTO 14	695	2.033,17
LOTTO 15	694	2.187,85
LOTTO 16	679 - 671	3.439,73
LOTTO 17	678	3.021,04
LOTTO 18	676	6.980,38
TOTALE LOTTI		49.204,08

L'intervento prevede il frazionamento di alcuni lotti ed in particolare dei lotti individuati ai numeri 2, 11, 13, 16 e 17 da cui scaturiranno altri 5 lotti portando i soci consorziati da 20 a 25 unità. Per i lotti 8 e 9 si tratta di una riduzione di superficie per il lotto n°8 e l'ampliamento di identica superficie del lotto 9.

Pertanto dalla tabella seguente si evince la nuova suddivisione dei lotti e la loro consistenza fondiaria.

LOTTE DOPO IL FRAZIONAMENTO N° 25		
descrizione	FOGLIO 28 PART.	superficie (mq)
LOTTO 1	685	1.566,38
LOTTO 2A	771	782,30
LOTTO 2B	770	783,00
LOTTO 3	683	3.056,51
LOTTO 4	682	1.769,08
LOTTO 5	688	2.195,41
LOTTO 6	689	2.088,88
LOTTO 7	690	2.081,53
LOTTO 8	767	1.791,05
LOTTO 9	692-767	2.085,00
LOTTO 10	693	6.283,42
LOTTO 11A	769	1.023,00
LOTTO 11B	768	1.024,37
LOTTO 12A	698	1.104,12
LOTTO 12B	700	1.104,12
LOTTO 13A	part. 696 da frazionare	552,62
LOTTO 13C		552,62
LOTTO 13B	697	1.698,50
LOTTO 14	695	2.033,17
LOTTO 15	694	2.187,85
LOTTO 16A	774	1.719,87
LOTTO 16B	775	1.719,86
LOTTO 17A	773	1.442,02
LOTTO 17B	772	1.579,02
LOTTO 18	676	6.980,38
TOTALE LOTTE		49.204,08

I nuovi soci assumeranno tutte le obbligazioni assunte dai soci dimissionari sia nei confronti del Comune di Monopoli, sia verso lo stesso consorzio.

Il consorzio IAM ha presentato in data 11/05/2011 il permesso di costruire per il frazionamento dei lotti suddetti con pratica edilizia n. PDC 0188-2011 – GA prot. n°37326/2011.

Con lettera prot. 41368 del 12/09/2011 il responsabile dell'Area IV Tecnica-Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente ha comunicato la non assentibilità dell'intervento in quanto la proposta di frazionamento deve essere inoltrata come variante al piano particolareggiato approvato con DCC n° 51 del 15/09/2005 attraverso le procedure previste dalla vigente normativa in materia di varianti ai PUE.

*La variante urbanistica al piano approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 15 settembre 2005 **non comporta** variazioni del dimensionamento globale del piano, non comporta modifiche del perimetro dei lotti e degli standard, non comporta modifiche degli indici di fabbricabilità, non comporta modifiche alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico quali strade e verde, pertanto ai sensi dell'art. 16 p.to 10 della LR n°20 del 27/07/2001 è approvata con delibera della Giunta Comunale.*

La proposta di frazionamento non incide sulle opere di urbanizzazione primaria già realizzate quali:

- Viabilità di piano;*
- Rete idrica già collaudata dall'AQP;*
- Rete fognante già collaudata dall'AQP;*
- Predisposizione cavidotti per l'allacciamento elettrico dei vari lotti secondo le indicazioni ENEL;*
- Predisposizione cavidotti per l'allacciamento telefonico dei vari lotti secondo le indicazioni TELECOM;*
- Rete Gas realizzata direttamente dalla società ENI S.p.A.;*
- Realizzazione impianto di pubblica illuminazione;*
- Realizzazione di n°3 cabine elettriche, già alimentate dall'ENEL, oggetto di prossima cessione all'ENEL stessa.*

C) Cessione delle aree a standard e viabilità

Come previsto dalla convenzione si provvederà alla cessione delle aree per standard e per la viabilità di piano così frazionate ed accatastate come di seguito riportate:

STRADE - VERDE - PARCHEGGI A CEDERSI		
descrizione	FOGLIO 28 PART.	superficie (mq)
AREA A CEDERSI	670	43,00
AREA A CEDERSI	672	4.559,00
AREA A CEDERSI	677	158,00
AREA A CEDERSI	686	7,00
AREA A CEDERSI	721	4.664,00
AREA A CEDERSI	723	10.080,00
TOTALE AREE A CEDERSI		19.511,00