

OGGETTO: Richiesta di variante al PUG del Comune di Monopoli - proposta di ridefinizione di un'area sita a nord dell'abitato (art. 12, commi 2 e 3 L.R. 20/2001).

Il sottoscritto Tancredi Carmine nato a Monopoli il 09/02/1935 ed ivi residente alla via V.Veneto n.200, in qualità di proprietario di un suolo edificabile, della superficie complessiva di circa 4196 mq, sito a nord della città (in catasto al Fg. 5 p.lle 748-749-750-751-752) fa presente quanto segue.

Il suolo suddetto ricade in un'area delimitata, come si evince dagli elaborati grafici in allegato, dalle vie V.Veneto, A.Moro e dai complessi residenziali "Residence Green Park" e "Velalta" (quest'ultimo in corso di costruzione).

La suddetta area, secondo il vigente Strumento Urbanistico, risulta tipizzata in parte come *"contesti residenziali consolidati a bassa densità"* in parte come *"contesti per servizi di nuovo impianto"* (artt. 12/p e 27/p delle NTA del PUG/p). Quest'ultima tipizzazione risulta essere, come per altre aree della città, una semplice trasposizione delle aree destinate a servizi pubblici (ex "aree bianche") presenti nel precedente Piano Piccinato. A tal proposito si ritiene opportuno far notare che, mentre per altre zone della città la riconferma della tipizzazione dei "contesti per servizi" rivenienti dal Piano Piccinato ha trovato motivo di continuità nel vigente PUG, per l'area oggetto della

presente istanza tale riconferma risulta essere -in parte- poco appropriata alla luce delle seguenti osservazioni:

- Il PUG vigente non prevede l'allargamento di via V. Veneto come riportato nel "vecchio" Piano Piccinato; pertanto non vi è più la necessità della fascia (di rispetto stradale e destinata a verde pubblico nel Piano Piccinato) tipizzata "*contesti per servizi di nuovo impianto*" presente lungo la stessa via V.Veneto. Inoltre la posizione di tale fascia, non ai limiti delle proprietà private bensì più arretrata rispetto ad essi, dà luogo a "relitti" di "*contesto consolidato residenziale*" assolutamente inutilizzabili comprimendo inutilmente i potenziali interventi edilizi del contesto residenziale.
- la rotonda già prevista dal Piano Piccinato all'incrocio tra le vie V.Veneto e A. Moro è stata realizzata (in vigenza delle norme di salvaguardia) ben più a nord rispetto alle previsioni del suddetto Piano rendendo -di fatto- inutile la necessità della fascia tipizzata come "*contesti per servizi di nuovo impianto*" attualmente posta trasversalmente tra le vie A.Moro e V.Veneto;
- l' area tipizzata "*contesto per servizi di nuovo impianto*" presenta una estensione complessiva superiore a 5000 mq e pertanto la sua utilizzazione richiede la redazione di un PUE. Questo, unitamente ai meccanismi di cessione compensativa previsti dalle NTA del PUG/p per tali contesti, rende oltremodo difficoltosa ogni ipotesi progettuale contestuale alle restanti porzioni di proprietà che, tipizzate "*contesti residenziali consolidati a bassa densità*", sono di per sé soggette a "semplice" intervento edilizio diretto.

Per quanto sopra, pur condividendo i principi di equità alla base delle scelte progettuali dei tecnici redattori del PUG, non si può fare a meno di osservare che -nello specifico- la doppia tipizzazione e, soprattutto, l'ubicazione della fascia tipizzata "*contesti per servizi di nuovo impianto*" presente lungo la via V. Veneto penalizza oltremodo

i proprietari dei suoli ricadenti nell'area de quo rendendo difficoltoso l'utilizzo ai fini edificatori della stessa area e -di conseguenza- l'acquisizione e l'utilizzazione a fini pubblici delle porzioni previste in cessione dalle NTA.

Pertanto il sottoscritto, consapevole della impossibilità di eliminare la tipizzazione "*contesti per servizi di nuovo impianto*" per non modificare i parametri di previsione del PUG, chiede che -quantomeno- siano apportate opportune modifiche (tra quelle possibili ai sensi dell' art. 12, commi 2 e 3 L.R. 20/2001) che consentano una più *razionale e agevole* realizzazione delle previsioni del Piano Urbanistico Generale nel rispetto degli interessi pubblici e privati.

Nello specifico

CHIEDE che:

mantenendo inalterate le superfici (ed i conseguenti diritti edificatori previsti dalle NTA del PUG/p per le singole proprietà) siano riviste le perimetrazioni delle aree a diversa destinazione.

In particolare si chiede di trasferire la fascia, della dimensione media di circa 7.50m, tipizzata "*contesti per servizi di nuovo impianto*" presente lungo la via V.Veneto ai confini delle proprietà private adeguando a tale modifica anche la fascia (avente medesima destinazione) posta trasversalmente tra le vie V. Veneto e A. Moro.

Quest'ultima (come indicato nella tav. 5) potrebbe essere ridotta trasversalmente a 14.5 m. più che sufficienti per realizzare una eventuale viabilità trasversale tra le vie A. Moro e V.Veneto; tale opera, sebbene non prevista dal vigente Strumento Urbanistico, avrebbe l'importante funzione di intercettare e ridurre i flussi veicolari interessanti la rotatoria realizzata tra le vie V.Veneto e A.Moro.

Le modifiche proposte consentirebbero ai proprietari dei suoli, interessati dalla presente istanza, soluzioni progettuali più razionali che permettano di ottimizzare i possibili interventi edilizi e di porre fine al protrarsi di situazioni di degrado dovute all' abbandono di porzioni di territorio urbano a ridosso, tra l'altro, dell'entrata principale della città a causa di un difficoltoso –quando non impossibile- utilizzo che un moderno Piano Urbanistico Generale dovrebbe evitare.

Il sottoscritto, fiducioso in un rapido riscontro, comunica la propria disponibilità ad ogni costruttivo confronto che possa portare ad una soluzione del problema esposto salvaguardando l'interesse pubblico e privato.

Monopoli 16/12/2013

Alleg. n.5