

Comune di Monopoli

Provincia di Bari

Piano Urbanistico Esecutivo

“Le Tre Grazie”

per intervento urbanistico preventivo art. 3.03 PUG/S con accorpamento di n. 2 aree (NNE+SSW) soggette a contesti per servizi di nuovo impianto (art. 27.06- 27.07-27.08 PUG/P)

Adeguamento al Parere Istruttorio Prot. 55251 del 29/11/2011

RELAZIONE FINANZIARIA

PREMESSA

I dati salienti di cui si struttura il presente PUE denominato “Le Tre Grazie” sono così sintetizzabili:

- I Proponenti aventi titolo e firmatari rappresentano complessivamente il 95,969136% della proprietà rispetto alla Superficie Totale del Piano tipizzata che risulta essere di mq 31234 e sono:

per foglio 10, particelle 1229 e 1230:

AVERSA Caterina, Edvige e Francesca Paola;

COLAVITTO Anna, Giuseppe, Maria Pia e Pietro;

GIGANTELLI Angelo, Anna Maria, Caterina, Francesco, Giovanna, Giulia, Maria Antonia e Paolo;

MANIELLO Angela, Elisabetta e Giulia;

per foglio 11, particelle 2751, 5188 e 4775:

GRATTAGLIANO Ignazio, Sergio e Vito;

PADOVANO Onofrio Vito;

SIMONE VENEZIANI Giovanni.

- le restanti aree sono di proprietà o fanno capo ai seguenti soggetti: società RFI s.p.a con il 2,692579% ed il Comune di Monopoli con il 1,338285%. Quindi i “Comproprietari Aversa” e “Comproprietari Grattagliano” a fronte di una cessione di aree di proprietà pari al 50,46% restano in possesso del lotto fondiario 1 di mq 18488; la società “R.F.I. S.p.a.” a fronte di una cessione di aree di proprietà pari al 50,06% resta in possesso del lotto fondiario 3 di mq 420. La superficie fondiaria del lotto 2 spettante invece al Comune di Monopoli di mq 210, con riferimento all’art. 7.04 delle N.T.A., è stata individuata all’interno della SC., e come dimostrato negli elaborati grafici, nella SC, se pur dedotta tale superficie, risultano comunque rispettati gli standard urbanistici. Tale assetto permette nel caso di rinuncia alla partecipazione al PUE di qualcuno dei soggetti coinvolti, di ritrovarsi con dati perfettamente coerenti, ed anche, con la cancellazione di detti lotti e la ripermimetrazione della SC, con effetti per nulla incidenti nell’assetto planoaltimetrico generale dello stesso PUE.

- le 2 aree tipizzate che sono qui nel piano indicate rispettivamente con la sigla NNE (tipizzazione: mq 7791) ad indicare l’area sita fra le Vie Vittorio Veneto e Via Cosimo Pisonio (attualmente coltivata e produttiva) in catasto al foglio 11 ptc 4775 di mq 2 (intera consistenza), ptc 2751 di mq 7194 (intera consistenza), ptc 5127 per mq 48 (601 intera consistenza), ptc 4047 per mq 97 (2109 intera consistenza), ptc 5188 per mq 450 (453 intera consistenza) e facente capo ai “Comproprietari Grattagliano” e al “Comune di Monopoli”;

- e con la sigla SSW (tipizzazione: mq 23443) ad indicare l’area sita in Via Vecchia Sant’ Antonio (ex vivaio Aversa) in catasto al foglio 10 ptc 11 per mq 813 (11565 intera consistenza), ptc 1229 per mq 22170 (22571 intera consistenza), ptc 1230 per mq 159 (175 intera consistenza), ptc 499 per mq 73 (3187 intera consistenza) , ptc 129 per mq 28 (1123 intera consistenza), ptc 556 di mq 200 (intera consistenza) e facente capo ai “Comproprietari Aversa”, alla società “RFI S.p.a.” e al “Comune di Monopoli”; è comunque opportuno precisare che dall’attuale visura catastale la ptc 1229 (in assoluto la particella di maggior estensione dell’area SSW) risulta essere di mq 17785, anziché 22571 per un errore materiale di trascrizione operato a suo tempo dai responsabili del catasto e che sono in corso presso il catasto le procedure per il riconoscimento dell’effettiva estensione.

- l’accorpamento fra gli Aversa ed i Grattagliano della edificabilità privata loro assegnata, derivante dalle aree (soggette a contesti per servizi di nuovo impianto) di proprietà, in ordine all’art. 27.06 del PUG/P, Prescrizioni

specifiche 2 (accorpamenti di aree), individua la edificabilità di base e la premialità in termini di Sul per complessivi 0,15 mq/mq;

- l'accorpamento facente capo al Comune di Monopoli della edificabilità privata assegnata, derivante dalle aree (soggette a contesti per servizi di nuovo impianto) di proprietà e/o da quelle a lui riconducibili, in ordine all' art. 27.06 del PUG/P, Prescrizioni specifiche 2 (accorpamenti di aree), localizzando nel Lotto 2 la edificabilità di base e la premialità in termini di Sul per complessivi 0,15 mq/mq;

- l'accorpamento facente capo alla società "R.F.I. S.p.a." della edificabilità privata assegnata, derivante dalle aree (soggette a contesti per servizi di nuovo impianto) di proprietà, in ordine all' art. 27.06 del PUG/P, Prescrizioni specifiche 2 (accorpamenti di aree), localizzando nel Lotto 3 la edificabilità di base e la premialità in termini di Sul per complessivi 0,15 mq/mq;

- l'incremento, nella misura del 200%, della edificabilità di base assegnata a tutti i soggetti proprietari coinvolti a seguito del loro impegno a realizzare l'opera pubblica come concordata e al presente Pue allegata in ordine all'art. 27.07 Prescrizioni specifiche 3 (realizzazione di opere pubbliche);

- l' applicazione per tutti i soggetti proprietari coinvolti dell' –art. 27.08 Prescrizioni specifiche 4, che consente di utilizzare le premialità conseguite con le Prescrizioni 2 e 3 singolarmente o cumulativamente per realizzare Edilizia Residenziale Privata;

- la cessione della superficie di Compensazione SC richiesta nell' ordine del 50% della St dei "comproprietari Aversa", dei "Comproprietari Grattagliano" e della società "R.F.I. S.p.a." (quindi mq 15548 su mq 30816) e prevista per mq 15124 su 15548 nell'area SSW, così localizzata, non solo è praticamente del tutto inclusa in una sola area, ma altresì risulta confinante con altre aree libere di proprietà pubblica; dei restanti mq 424, mq 214 sono previsti a cedere per allargamenti di sede viaria e/o marciapiedi pubblici perimetralmente all'area NNE, mq 210 coincidono con il lotto 2 di proprietà del Comune di Monopoli secondo quanto prescritto dall'art.7.04 delle N.T.A.

Il progetto nella Superficie di Compensazione, quale Opera di Urbanizzazione Primaria, di una strada di quartiere con terminale a racchetta dotata di pista ciclabile, isola ecologica, marciapiedi, e mini rotatoria di raccordo con la Via Sant' Antonio, e quale Opera di Urbanizzazione Secondaria di una Piazza Attrezzata a ridosso della Via Sant' Antonio si è posto come obiettivo primario quello di innescare in una situazione ora abbastanza compromessa dal punto di vista ambientale e di arredo urbano un processo di riqualificazione utile a poter connotare in un futuro prossimo la via Sant' Antonio come strada con caratteristiche di luogo urbano; l'Opera di

Urbanizzazione Primaria si è previsto che occupi una superficie pari a mq 3640 che sommata alla superficie occupata dall' Opera di Urbanizzazione secondaria pari a mq 555 dà un complessivo di mq 4195 e che sottratti alla superficie SC di cessione complessiva di mq 15124 dà una superficie a standard pari a mq 10929 in cui è contenuto il parcheggio ad uso pubblico P2 di mq 3904,25 (di cui mq 2342,55 derivanti dalla Sul residenziale e mq 1561,71 derivanti dalla Sul del terziario); quindi si produce una SC libera di mq 7024,75. La superficie a standard come su riportata di mq 10929 è ancora di molto superiore al fabbisogno in termini di Aree a Standard calcolato in mq 8132,72, dato ottenuto sommando la superficie determinata da n. 313 abitanti insediati x mq 18/abitante per la parte residenziale che quindi risulta essere uguale a mq 5634 e dalla superficie di mq 80 ogni 100 mq di superficie lorda (mq 3123,40) per la parte del commerciale/direzionale che quindi risulta essere uguale a mq 2498,72.

Inoltre:

-) la quantità complessiva di Sul è pari a mq 10931,20 (su di una Superficie Territoriale di mq 31234) dei quali mq 7808,50 di Residenziale e mq 3123,40 per il Terziario ottenute come qui di seguito nella tabella 2:
-) la quantità complessiva di Superficie Fondiaria in progetto è pari a mq 15478, e distribuita in n. 3 lotti dei quali:
 - il lotto 1 a sua volta suddiviso in due parti: parte SSW con la sig.ra Aversa ed il sig. Grattagliano in rappresentanza, ne impegna mq 7626 (con mq 4190,49 di Sul Residenziale e mq 1525,43 di Sul Terziario) mentre la parte NNE , sempre con la sig.ra Aversa ed il sig. Grattagliano in rappresentanza, mq 7222 (con mq 3303,26 di Sul Residenziale e mq 1472,07 di Sul Terziario);
 - il lotto 2 facente capo al Comune di Monopoli ne impegna mq 210 (con mq 104,50 di Sul Residenziale e mq 41,80 di Sul Terziario) e individuato all'interno della SC (rif. art. 7.04 N.T.A.);
 - il lotto 3 assegnato alla RFI S.p.a. ne impegna mq 420 (con mq 210,25 di Sul Residenziale e mq 84,10 di Sul Terziario)

CALCOLO DEGLI ONERI

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da realizzare a carico dei proprietari delle aree a parziale e/o totale scomputo dei relativi oneri concessori, ammontano in via presuntiva a circa € 358.194,67 così ripartiti:

– Urbanizzazione Primaria € 306.388,09;

- Urbanizzazione Secondaria € 51.806,58;

Le opere di urbanizzazione primaria sono a loro volta costituite da:

- Strade e spazi di sosta e parcheggi € 164.027,94
- Rete fognante ed impianti di tratt. € 56.723,59
- Rete di distribuzione delle acque € 15.300,94
- Rete di distribuzione dell'energia elett. € 5.284,45
- Rete di distribuzione del gas € 9.361,24
- Rete telefonica € 8.546,45
- Rete di pubblica illuminazione € 47.143,48

Le opere di urbanizzazione secondaria sono a loro volta costituite da:

- Area Piazza € 44.353,13
- Impianto di pubblica illuminazione € 7.453,45

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. 37 (computo metrico estimativo).

Trattasi chiaramente di importi presunti redatti sulla base di un progetto di massima delle opere di urbanizzazione a realizzarsi. L'importo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da portare a scomputo degli oneri concessori sarà determinato successivamente, sulla base di un progetto definitivo delle predette opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria seguirà tutte le procedure di appalto in conformità a quanto stabilito dal codice dei lavori pubblici (D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Si riporta in allegato alla presente la tabella con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri fra tutti i proprietari delle due aree.

Il tecnico

TABELLA DI RIPARTIZIONE UTILI ED ONERI

Foglio	Particella	Ditta Catastale	Superficie Tipizzata		Edificabilità di base Art. 27.04bis	Prescrizioni specifiche 2 Art. 27.06	Prescrizioni specifiche 3 Art. 27.07	TOTALE S.u.I. (mq)	Importo minimo Opera Pubblica	% Utili ed Oneri	Lotto di competenza
			per particella	TOTALE							% di competenza
10	1229	Van AVERSA Van COLAVITTO Van GIGANTELLI Van MANIELLO	22.170	22.329	2232,9	1116,45	4465,8	7815,15	€ 1.205.417,67	71,48940%	Lotto 1 (NNE) - Lotto 1 (SSW)
	1230		159								74,49208%
11	2751	Van GRATTAGLIANO PADOVANO O. Vito SIMONE VENEZIANI G.	7.194	7.646	764,6	382,3	1529,2	2676,1	€ 412.764,72	24,47973%	Lotto 1 (NNE) - Lotto 1 (SSW)
	5188		450								25,50792%
	4775		2								
10	129	R.F.I. S.p.A.	28	841	84,1	42,05	168,2	294,35	€ 45.400,88	2,69258%	Lotto 3
	11		813								100,00000%
11	5127	Comune di MONOPOLI	48	418	41,8	20,9	83,6	146,3	€ 22.565,48	1,33829%	Lotto 2
	4047		97								
10	556		200								100,00000%
	499		73								
TOTALE GENERALE			31.234		3.123,4	1.561,70	6.246,80	10.931,9	€ 1.686.148,75	100,00000%	

TOTALE IMPORTO MINIMO OPERA PUBBLICA = 6.246,80 x 0,30 x 899,74 = € 1.686.148,75