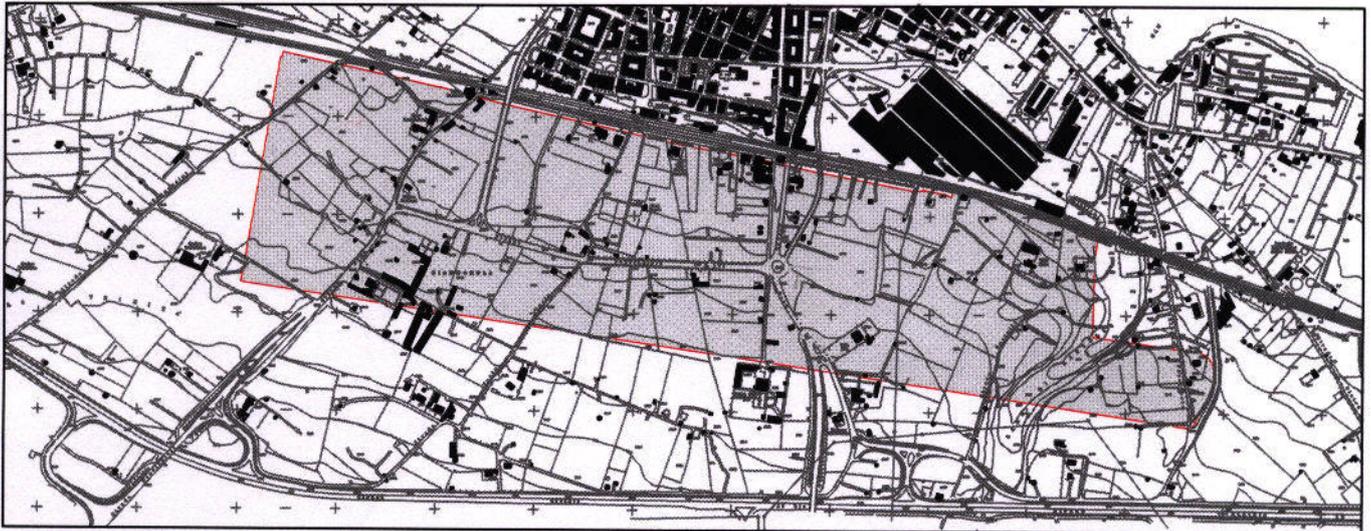




# COMUNE DI GIOVINAZZO

## "ZONA C3"

### PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO



SETTORE URBANISTICO E AMBIENTE

Arch. Vincenzo Turturro (coordinatore) *Arch. Vincenzo Turturro*  
*Arch. Vincenzo Turturro*  
 Arch. Del Settore Urbanistica Ed Ambiente



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

ARCHITETTI: CAMPANELLA, CERTINI, C. SBRICOLI, ROSSIGNOLI, NARDULLI, PIEPOLI, GEOMETRI: CERTINI M.  
 70017 Pulignano (BA) - Via G. Verdi, 12 E-mail: stta@sttepulignano.it  
 Tel-Fax: 080.4913410

Arch. Claudio Certini

Arch. C. FANELLI  
 Arch. L. SGOBBA  
 G. BIANCO



IL SISTEMA DI QUALITÀ DELLO S.T.A. È CERTIFICATO SECONDO LA NORMA UNI EN ISO 9001/2000 DA



### ESAME OPPOSIZIONI E/O OSSERVAZIONI

FILE ARCHIVIO

SCALA

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	VERIFICATORE
0	Gennaio 2008			
1				
2				



Avv. Nicolò Mastropasqua  
Avv. Paola A. Mastropiero

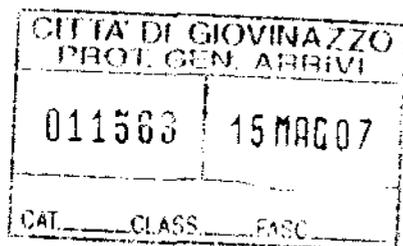
Molfetta, li 14 maggio 2007

Spett.le

**Comune di GIOVINAZZO**

Settore Territorio

70052 GIOVINAZZO



**Oggetto:** Opposizione ed osservazioni al Piano Particolareggiato attuativo per insediamenti di edilizia residenziale libera ed edilizia residenziale pubblica in zona Castello nella zona di nuovo impianto C3 adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007

In nome e nell'interesse dell'Ing. Saverio Micchetti nato a Giovinazzo il 2 febbraio 1948 ed ivi residente alla Via Piano n. 23 C.F. MCCSVR48B02E0470, che con me si sottoscrive ad ogni effetto di legge, formulo se seguenti opposizioni ed osservazioni alla delibera di adozione del Piano Particolareggiato indicata in oggetto.

Il mio assistito è proprietario della casa diruta "ex Convento S. Antonio" ad angolo tra la ex via Piano e la strada vicinale composta da otto vani a piano terra e da un vano a primo piano e del circostante terreno della superficie di circa mq, 1643.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Giovinazzo al fg. 6, partic. 196 graffata alla partic. 35 sub 1, piano T-1, cat. A/4.

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Giovinazzo al fg. 6 partic. 34 di are 10.28 mandorleto di 1<sup>a</sup>, 36 di are 6,15 agrumeto di classe unica.

L'immobile denominato "Convento e Chiesa di S. Antonio" è ricompreso sotto il n. 11 nel punto 5.3 della relazione allegata al P.R.G.C. del Comune di

Giovinazzo e per l'effetto risulterebbe segnalato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici come "monumentali" e quindi sottoposti a specifica tutela n. 19 complessi nell'ambito di zone esterne al centro abitato (tavola 4).

La disciplina di piano di detto immobile è la seguente:

Art. 55 Norme di Esecuzione del P.R.G.: Zone di Completamento (B): Edifici Monumentali. Per gli edifici di importanza storica e architettonica presenti nelle zone di completamento sono consentiti interventi edilizi diretti di: manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro. I relativi progetti devono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Puglia.

Art. 64 Norme di Esecuzione del P.R.G.: Disciplina della tutela per gli edifici monumentali fuori del centro abitato. I sottoelencati edifici, esterni al centro abitato (la cui numerazione trova corrispondenza nella tavola 4 del P.R.G.C.), sono sottoposti a tutela in quanto di riconosciuta importanza storico-architettonica. Per essi sono consentiti interventi edilizi diretti di manutenzione (ordinaria e straordinaria), e di restauro. Se compresi in maglie sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, per tali edifici deve essere prevista una compatibile destinazione d'uso con una utilizzazione in regime privato o pubblico (potendosi in essi allocare urbanizzazioni secondarie e, pertanto, essere ceduti al Comune), ed un organico inserimento nel nuovo contesto edificatorio che ne valorizzi le peculiarità architettoniche. Se localizzati in zona agricola, è prescritta per la loro tutela ambientale, la inedificabilità per una distanza di almeno 100 metri dal loro perimetro.

Inoltre l'art. 09 delle N.T.A. del P.P.A. sotto il titolo "Disciplina delle aree della zona C3 escluse dal PP" così dispone:

"10.1. Le aree di pertinenza ad edifici esistenti, mantengono la destinazione di area di espansione C3.



.../...



10.2. L'edificato esistente può essere sottoposto a tutte le tipologie di intervento manutentivo, compresa la ristrutturazione edilizia (a parità di volume); può essere sottoposto ad eventuali ampliamenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità complessivo (volume esistente più quello in ampliamento) di PRG, con l' $I_{fr}$  (indice di fabbricabilità fondiario) coincidente con l' $I_{ft}$  (indice di fabbricabilità territoriale) per la mancata cessione delle aree di UP e US, in questo caso, limitatamente all'incremento di volumi progettati le urbanizzazioni saranno oggetto di monetizzazione.

10.3. Per gli edifici sottoposti a tutela storico-architettonica dal PRG vige il disposto dell'art.55 delle NTE dello stesso PRG."

L'immobile in questione, che si trova in uno stato di grave degrado e parzialmente diroccato, non risulta ricompreso fra quelli assoggettati a vincolo esplicito ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 da parte della Soprintendenza, del Ministero dei Beni e Attività Culturali o dal Ministero della Pubblica Istruzione.

Ebbene, benchè tanto l'immobile (fg. 6 partic. 35 di mq. 627) quanto i fondi (fg. 6 partic. 34 di mq. 1028 e 36 di mq. 615) risultano inglobati nell'area di perimetrazione del Comparto C3/1 del Piano Particolareggiato attuativo testè adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007 in effetti risultano integralmente stralciati dal Piano.

Nella parte grafica del piano (tavole) gli immobili risultano interlineati e retinati e nelle tabelle, seppure richiamati al punto 19 (cosa che farebbe ritenere che i fondi siano ricompresi nel comparto), risultano in effetti integralmente indicati come "superficie inficiata" e non producono alcuna volumetria utilizzabile.

**Tale determinazione**, alla luce delle norme del P.R.G.C. nonché del sistematico confronto con le restanti norme del medesimo Piano Particolareggiato e della legge, **è errata** eppertanto si propone formale opposizione e si formulano le seguenti osservazioni.

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

..I..



L'articolo 15 della legge regionale 12 febbraio 1979 n. 6, modificato dalla legge regionale 31 maggio 1980 n. 56, amplia il senso e la finalità impresse al Comparto edificatorio dal legislatore nazionale, prevedendo che il comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali

Lo scopo del comparto è, quindi, il mezzo idoneo e necessario ad effettuare la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali per realizzare quel "meccanismo di compensazione ...inteso all'omogeneizzazione delle posizioni dei singoli proprietari...idoneo a realizzare quell'indifferenza per la sorte dell'area di sua proprietà necessaria per la conformazione e l'esercizio del potere di gestione del territorio a misura delle reali esigenze della comunità" (così TAR Puglia, n. 906 28.11.1984).

In definitiva, nella prospettiva dei proprietari ricompresi nel comparto (e quindi anche dell'Ing. Micchetti), la perimetrazione del comparto avrebbe dovuto consentire il riconoscimento di un indice di fabbricabilità fondiaria "compensato", in luogo di quello (vantaggioso o irrimediabilmente svantaggioso) che scaturirebbe meccanicamente dall'essere un certo suolo incluso in una determinata zona di piano (cfr. T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 26 ottobre 2005, n. 4565).

L'evidenziato intento perequativo è una costante della legislazione regionale pugliese, nella quale anche successivamente è stato perseguito, attraverso la previsione di meccanismi ancora più puntuali e penetranti (LL.RR. 27 luglio 2001 n. 20-artt. 2, lett. A) e 14; 13 dicembre 2004 n. 24 -art. 7; 22 febbraio 2005 n. 3- art. 21).



Alla luce di ciò erronea appare l'esclusione di ogni vocazione edificatoria con riferimento ai suoli individuati in catasto alle particelle 34 e 36 (terreni adiacenti al fabbricato) benchè essi siano utilmente inseriti nella superficie di comparto e nonostante gli artt. 55 e 64 delle Norme Tecniche di esecuzione del P.R.G.C. ponessero un vincolo di carattere storico sul solo immobile ricadente sulla particella n. 35, definito di interesse monumentale,

Si deve osservare che, il principio della c.d. "solidarietà fra i suoli" è stato per contro applicato per quanto concerne le aree ricadenti nella "Lama Castello" e le "aree annesse di pertinenza", dichiarate inedificabili ma alle pagg. 3 e 4 (sotto il paragrafo 01) ed a pag. 21 (sotto il paragrafo 05) della Relazione Generale allegata al P.P.A. si legge "Al fine di non creare sperequazioni fra i proprietari delle aree. E di attribuire a tutti una capacità edificatoria, le volumetrie dei proprietari delle aree inedificabili, poiché vincolate dal PUTT/P, sono state localizzate sulle aree edificabili prevedendo, in queste ultime, un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzati".

Ebbene la ricomprensione si riferisce a "tutte le aree all'interno della perimetrazione dei comparti" ma le aree di proprietà del mio assistito risultano immotivatamente inedificabile e per giunta estromesse da ogni logica perequativa di comparto compiendo così il Comune in sede attuativa una illogicità e macroscopica incongruenza.

I comparti sono stati definiti in sede di P.R.G.C. in modo da agevolare un ordinario sviluppo edilizio e quindi hanno inteso, coerentemente e consapevolmente, riguardare anche i terreni di proprietà dell'Ing. Micchetti che devono essere considerati suscettibili di sfruttamento edificatorio.

La destinazione impressa dal P.R.G.C. impone di ritenere che sussistessero quelle aspettative legittime qualificate da speciali atti dell'Amministrazione, il cui travolgimento importa l'obbligo di una apposita e specifica

...



motivazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, quarta sezione, 14 aprile 1998 n. 605; 1 settembre 1999 n. 1388).

Su detti suoli non gravano vincoli costitutivi imposti direttamente ed originariamente per effetto della previsione da parte dello strumento urbanistico.

\*\*\* \*\*

A sorreggere la determinazione assunta da codesto Comune in sede di pianificazione attuativa non può soccorrere il disposto dell'art. 70 delle norme di esecuzione del P.R.G. ove statuisce che "Gli indici di fabbricabilità non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti edifici esistenti. L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria ( $I_{ff}$ ) e territoriale ( $I_{ft}$ ) di una determinata superficie ( $S_f$  e  $U_m$ ) impedisce ogni richiesta successiva di licenza di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionate e comunque trasferita."

La norma deve essere interpretata correttamente alla luce della giurisprudenza amministrativa espressasi in *subiecta materia* e deve esserle attribuita una portata "urbanistica" e non "civilistica".

Nella specie, il Consiglio di Stato con la sentenza n. 5194 del 3.10.2002 ha specificata quale sia l'effettivo ambito applicativo di una norma delle N.T.A. allegate al P.R.G. di portata identica quella oggetto di valutazione.

Nella specie il Comune sosteneva la interdipendenza edilizia e funzionale tra gli edifici esistenti su una particella catastale e le aree ulteriori, contigue che avrebbe reso necessario calcolare gli indici di densità edilizia sulla base delle norme in vigore al momento della presentazione del permesso a costruire.

Specifica il Supremo Consesso amministrativo che "Tale interpretazione della norma ha fondamento solo nell'ipotesi in cui si tratti di lotti nuovi, creati dopo l'approvazione del nuovo PRG e delle relative NTA. Ma nel caso in cui il mappale è sempre stato distinto dagli altri e non è stato frazionato successivamente all'entrata in

..



vigore del PRG, l'interpretazione corretta della norma porta a ritenere che l'area già costruita su un mappale non può in alcun modo essere considerata ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità dei mappali contigui e/o pertinenziali, i quali presentano una piena autonomia giuridica ed urbanistica, anche e soprattutto ai fini della loro edificabilità".

Specifica il C.d.S. che "Le prescrizioni del PRG possono toccare l'assetto dei valori economici dei mappali; ma è altrettanto indubbio che esse non incidono sulla loro suddivisione, che è frutto di vicende giuridiche precedenti, nelle quali gli interessi privati si sono scambiati utilità e valori economici proprio in ragione del carattere autonomo dei mappali, come è il caso al nostro esame. Il diniego della concessione edilizia è dunque illegittimo, in quanto fondato su una interpretazione errata della richiamata disposizione delle NTA del PRG".

Ebbene, benchè solo sul mappale 35 gravi da tempo immemore (e comunque antecedente all'approvazione del P.R.G.) lo stabile diroccato denominato "Ex convento S. Antonio", il Comune ha inteso stralciare dal comparto C3.1 tanto la detta particella quanto le finitime 35 e 36 non interessate da alcuna edificazione.

In primo luogo tale scelta discende da una erronea lettura dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G. e dalla mancata considerazione del fatto che i mappali nn. 34 e 36 preesistevano all'adozione del P.R.G. medesimo.

Inoltre il medesimo **art. 09 delle N.T.A. del P.P.A.** prevede al **punto 10.1** che "**Le aree di pertinenza ad edifici esistenti, mantengono la destinazione di area di espansione C3**".

E' evidente un difetto di coordinamento fra le norme scritte del P.P.A. e la sua parte grafica nella misura in cui da una parte viene attribuita destinazione edificatoria alle aree di pertinenza e dall'altra ne è previsto lo stralcio.



Niente di più errato è richiamare il concetto civilistico di pertinenza per considerare unico lotto edificabile il complesso fabbricato – suoli adiacenti.

La parola pertinenza ha una duplice valenza nel linguaggio giuridico:

- PERTINENZA IN SENSO URBANISTICO: corrisponde allo sviluppo in pianta del volume dell'edificio secondo gli indici di zona; questo tipo di pertinenza cessa insieme all'edificio nasce con esso e si configura come vincolo genetico che lega l'area pertinenziale al fabbricato cui la stessa è asservita, il quale viene individuato una volta per tutte al momento della definizione del volume del manufatto ed in base agli indici volumetrici di zona vigenti al momento dell'edificazione (cfr. T.A.R. Lombardia sez. II 24 giugno 1987 n. 218). Tale portata ha indubbiamente il termine "pertinenza" *utilizzato nell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G.*: "aree già asservite o comunque pertinenti edifici esistenti"; deve trattarsi di aree urbanisticamente asservite o comunque rientranti nel medesimo mappale se esistente già prima dell'adozione del PRG o in mappali rivenienti da frazionamento successivo all'adozione (cfr. C.d.S. 5194/2002 cit.).

- PERTINENZA IN SENSO CIVILISTICO: sono le pertinenza che a norma dell'art. 817 cod. civ. sono destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di altra cosa (principale) ma che ai sensi del seguente art. 818 possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici. Tale portata ha il termine pertinenza utilizzato nell'art. 09 punto 10.1. delle N.T.A. del P.P.A.: "Le aree di pertinenza ad edifici esistenti, mantengono la destinazione di area di espansione C3"

Il rapporto che sussiste fra la cosa principale e la pertinenza (in senso privatistico) è preso in considerazione dalla legge non come rapporto di connessione materiale o strutturale destinato a durare imperituro nel tempo ma come rapporto economico e giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale che, nonostante sia per definizione duraturo, può cessare per semplice disposizione della volontà dell'avente diritto.

.../...



Il vincolo pertinenziale in questione presuppone l'esistenza di un elemento oggettivo (destinazione del bene accessorio al servizio di quello principale ed un elemento soggettivo (volontà del titolare del diritto di proprietà sui due beni); Il venir meno di uno dei due elementi fa venir meno il vincolo.

Il vincolo giuridico di accessorietà, quindi, si dissolve quando il proprietario del bene accessorio lo faccia oggetto di separato atto e rapporto giuridico.

A questo punto, posto che le aree pertinenziali "in senso urbanistico" non siano edificabili poiché asservite urbanisticamente al fabbricato cui accedono, non si può convenire sul fatto che le aree pertinenziali "in senso civilistico" non siano edificabili qualora abbiano ex se vocazione edificatoria e siano fatte oggetto di separato atto e rapporto giuridico da parte del proprietario.

L'ing. Micchetti intende spogliare, come in effetti dichiara di spogliare, i suoli adiacenti al fabbricato assoggetto a vincolo dalla sua qualità di "bene accessorio" per farli assurgere a "bene principale" capace di creare nuove pertinenze (es. area a verde del nuovo fabbricato).

Un diverso ragionamento condurrebbe all'assurdo meta giuridico che tutti i suoli destinati dal proprietario dell'edificio in modo durevole al servizio di quest'ultimo (aree verdi, strade private, ampi parcheggi, terreni incoltivati, ecc...) diventino per ciò solo in eterno inedificabili nonostante siano degni di assegnazione da parte della pianificazione urbanistica di un indice di edificabilità.

La pianificazione attuativa, stralciando dal comparto "C3.1" i suoli solo perché risultano essere pertinenza del fabbricato contiguo commette un errore di valutazione giuridica del concetto di pertinenza privatistico avendolo assimilato a quello urbanistico ed esteso ad esso le stesse conseguenze giuridiche.

Appare opportuno richiamare la sentenza del T.A.R. Puglia, II SEZ. 19 maggio 1995 n 418 ove si afferma che "La destinazione di un'area pertinenza di un



...



fabbricato non fa venir meno la sua capacità edificatoria, atteso che le cose in rapporto pertinenziale mantengono ciascuna la loro individualità ed autonomia, tanto più che trattasi di rapporto temporaneo che si estingue quando venga fatta cessare la destinazione impressa”

Avendo accertato che non è sufficiente il vincolo pertinenziale civilistico a legare il fabbricato ed il suolo adiacente allo stesso destino urbanistico deve concludersi che le previsioni del Piano Particolareggiato in parte de qua vanno emendate.

\*\*\* \*\*

Ma v'è di più.

La scelta di stralciare le particelle nn. 34 e 36 dal comparto C3.1 e di renderle assolutamente inedificabili è viziata da plurimi vizi di eccesso di potere per disparità di trattamento, erronea considerazione dei presupposti, illogicità manifesta, contraddittorietà insanabile e difetto di motivazione (anche sotto l'aspetto della violazione dell'art. 3 della L. n. 241/1990).

Come già specificato in precedenza l'art. 09 delle N.T.A. del P.P.A. dispone la destinazione edificatoria delle aree di pertinenza ad edifici esistenti (10.1) ed attribuisce all'edificato esistente la possibilità di essere sottoposto a tutte le tipologie di intervento manutentivo, compresi eventuali ampliamenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità complessivo (volume esistente più quello in ampliamento) di PRG, con l' $I_{ff}$  (indice di fabbricabilità fondiario) coincidente con l' $I_{ft}$  (indice di fabbricabilità territoriale) (10.2).

In definitiva gli edifici esistenti (non sottoposti al tutela-architettonica dal PRG) possono demoliti, ricostruiti e finanche ampliati ove il proprietario rinvenga volumetria utile all'integrazione onde raggiungere il limite massimo di l.ff. di  $1^{m3}$  x  $1^{m2}$ .



Ebbene nonostante il vigore di detta norma codesto Comune ha imposto un limite di inedificabilità assoluto e stralciato dal P.P.A. le autonome particelle nn. 34 e 36, assorbendo nella volumetria espressa dal rudere, per giunta assoggettato a vincolo, anche quella dalle medesime potenzialmente esprimibile senza fornire alcuna plausibile motivazione né in ordine alle ragioni dello stralcio operato né al criterio utilizzato per la determinazione delle sue dimensioni.

Tale *modus operandi* costituisce *prima facie* una **grave ed illogica disparità di trattamento**, poiché il fondo dell'odierno opponente è gravato dal più grave degli oneri (la assoluta inedificabilità), è privato dello *jus aedificandi* (non potendo esprimerla *aliunde* nell'ambito del comparto), è privato della facoltà di demolire e ricostruire (essendo assoggettato a vincolo storico di piano), è privato della facoltà di ampliare recuperando volumetria utile.

Ogni facoltà è per converso riconosciuta a ciascun altro proprietario di suoli allocati nel comparto, e per i proprietari dei suoli gravanti sulla Lama (anch'essa inedificabile) è stata salvaguardata la potenzialità edificatoria in altra zona del comparto.

La compressione (*rectius*: la soppressione) di ogni diritto dell'Ing. Micchetti appare essere una sorta di espropriazione *sui generis* della vocazione edificatoria intimamente connessa al diritto di proprietà in spregio all'obbligo di non creare sperequazioni fra i proprietari, senza dichiarazione di pubblica utilità e non accompagnata da alcuna sorta di risarcimento e/o indennizzo a ristoro della severa limitazione sofferta.

Benchè comunque **irragionevole** e comunque **non condivisibile**, codesto Comune avrebbe dovuto indicare il criterio adottato (es. proporzionale) e fornire in contraddittorio ai proprietari dei suoli interessati il calcolo effettuato al fine di consentire compiute controdeduzioni, opposizioni ed osservazioni.

././.



- pag. 12 -

Per converso, il criterio adottato in danno dell'Ing. Micchetti pare essere meramente ed incongruamente quello del "contagio": i suoli confinanti con una particella interessata da edificazione subiscono l'effetto infausto del vincolo di inedificabilità solo per effetto della contiguità.

L'illegittimità si appalesa ancora più pregnante ove si consideri che per effetto dell'art. 09 punto 10.3. delle N.T.A. del P.P.A. "Per gli edifici sottoposti a tutela storico-architettonica dal PRG vige il disposto dell'art.55 delle NTE dello stesso PRG." e quindi, diversamente da tutti i proprietari di immobili già edificati, l'Ing. Micchetti non solo vede compromessa la vocazione edificatoria dei suoi soli ma non potrà mai sfruttare nemmeno il diritto all'ampliamento ed al recupero di volumetria utile garantito agli altri proprietari con indubbia consumazione del vizio di eccesso di potere per contraddittorietà ed assoluta disparità di trattamento.

\*\*\* \*\* \*\*

Al fine di sottolineare la illegittima compressione della vocazione edificatoria occorre infine rammentare che il vincolo di edificabilità dei suoli in questione è stato apposto per motivi storici dalle norme di P.R.C.G., non già dalla legge n. 1089/1939 ovvero dal D. Lgs. N. 42/2004.

Per contro la mancata previsione edificatoria delle particelle nn. 35 e 36 assurgono ad una sorta di estesa applicazione del principio della "inedificabilità indiretta" imposto dagli artt. 21 L. n. 1089/39 e 45 D.Lgs. n. 42/2004 ove si prevede che il Ministero per i beni culturali ed ambientali ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni

..I..



culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

Si consideri che prescrizioni di tale natura sarebbero dovute essere state adottate dal Ministero con decreto e notificate agli interessati ai fini del decorso del termine per l'impugnazione. Gli enti pubblici territoriali (nella specie il Comune di Giovinazzo) avrebbe dovuto recepire le prescrizioni medesime nel regolamento edilizio e negli strumenti urbanistici.

Solo vincoli indiretti di tale natura, esplicandosi su beni diversi da quelli dotati di pregio artistico e storico, possono essere considerati funzionalmente collegati ad essi perché ne contribuiscono ad arricchirne la tutela ed assicurano ai medesimi le condizioni di ambiente e di decoro.

Per tale motivo la costante giurisprudenza amministrativa ha sempre affermato il principio che la motivazione del vincolo indiretto, quando consiste nell'edificabilità assoluta, dev'essere particolarmente esauriente per il grave sacrificio imposto ai privati (vd. Cons.St., sez. VI, 24 agosto 1992, n.615; id. 26 settembre 1991 n.596; id. 30 gennaio 1991 n.46; id. 13 gennaio 1988 n.107; 7 ottobre 1987 n.806).

La motivazione, in tal caso, deve rendere palese l'iter logico seguito dall'amministrazione nella scelta della più incisiva misura, tra quelle astrattamente applicabili, e dell'estensione di essa, affinché possano essere valutati e riscontrati sia il perseguimento delle finalità indicate dalla norma sia i precetti di logicità e congruenza della tutela adottata in concreto.

Invece, nel caso dei suoli di proprietà dell'Ing. Micchetti, non solo non può parlarsi propriamente di "vincolo indiretto" per assoluta carenza dei presupposti in diritto, ma la motivazione si appalesa del tutto assente.

Nella relazione tecnica allegata al P.P.A non si fa alcun riferimento alla

..J..



necessità di rendere inedificabili le aree pertinenziali (in senso civilistico) di quelle considerate di interesse storico-monumentale situate fuori dal centro abitato.

Si tratta di aree di destinazione agricola che, come per l'ex convento, versano in condizioni di grave abbandono e non hanno alcuna funzione di salvaguardia dell'integrità delle condizioni di ambiente e di decoro dello stabile prospiciente, né sono idonee a garantire la conservazione di una continuità tra il bene tutelato e il contesto ambientale storicamente di pertinenza.

Inoltre la visibilità e la godibilità del bene soggetto a vincolo nelle sue caratteristiche architettoniche generali rimangono inalterate e, una seppur minima fascia di rispetto, ne consentirebbe in ogni caso la percezione integrale

Il dovere di motivazione non è stato assolto in modo adeguato, manca un qualsivoglia accertamento sul pregio artistico ed architettonico dei suoli ricadenti sulle particelle 34 e 36 tali da giustificare l'estensione del vincolo di inedificabilità, né il Piano attuativo permette di percepire la logica dello "stralcio" evincibile dalle sole tavole grafiche e dalle tabelle contenenti gli indici di edificabilità, riducendosi quindi ad una sterile formula standardizzata, teoricamente applicabile in tutti i casi di immobili di riconosciuto interesse storico dal P.R.G.C., ma che non rende comprensibile, in concreto nel caso specifico, l'iter logico seguito dall'amministrazione nella propria scelta.

L'assenza di motivazione, quindi, non permette di comprendere perché la protezione dell'edificio storico nella sua collocazione urbana sarebbe compromessa da qualsiasi tipo di edificazione, a qualsiasi distanza, in tutta l'area adiacente sì da rendere i suoli adiacenti per giunta assolutamente incapaci di esprimere la vocazione edificatoria, anche in altra sede del comparto. (cfr. T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 16 giugno 1998, n. 1040).

...



- pag. 15 -

Invero non è individuabile alcuna correlazione fra i suoli di pertinenza dell'ex Convento S. Antonio e l'adiacente edificio "diruto" (definito impropriamente bene monumentale), in quanto il terreno circostante è privo della natura di bene strumentale.

La stessa descrizione dello stabile effettuata nel Piano (notevole complesso costituito da chiesa e annesso convento coperta con volte a crociera cordonate con nervature pensili su pedrucci dei quali resterebbe in piedi una sola campata e parte del transetto. Tra i ruderi si riconoscono il refettorio coperto un tempo da volte a botte. Nella lunetta della parete in fondo si riconoscono alcuni affreschi) è riferita ad uno stato dei luoghi modificato *in pejus* da oltre 30 anni ed a beni architettonici già da molti lustri totalmente andati distrutti.

Cosicché non è dato comprendere come il mantenimento di un perimetro così vasto di zona vincolata consenta di "ricomprendere" nell'ambito dell' "ex Convento S. Antonio" anche i terreni circostanti benchè sicuramente privi di carattere storico, ambientale o paesaggistico, nonostante non vi sia continuità fra lo stabile ed i medesimi terreni e manchi ogni correlazione in ordine alle esigenze di prospettiva e di luce. (Consiglio di stato, sez. VI, 03 aprile 2002, n. 1855).

Tutto ciò premesso e considerato,

**si chiede che**

in accoglimento dell'opposizione e delle osservazioni effettuate, al fine di "non creare sperequazioni fra i proprietari delle aree e di attribuire a tutti una capacità edificatoria localizzando le volumetrie dei proprietari delle aree inedificabili, poiché vincolate, sulle aree edificabili prevedendo, in queste ultime, un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzati *sia conferita vocazione edificatoria all'interno del comparto "C3.1" ai terreni*

..I..



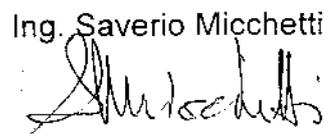
- pag. 15 -

censiti al N.C.T. del Comune di Giovinazzo al fg. 6 partic. 34 di are 10.28 mandorleto di 1<sup>a</sup>, 36 di are 6.15 agrumeto di classe unica, di proprietà dell'Ing. Saverio Micchetti operando le necessarie modifiche al P.P.A. adottato con la delibera di C.C. indicata in oggetto."

In mancanza dovrò tutelare gli interessi lesi del mio mandante dinanzi al competente Magistrato.

Doverosi ossequi.

Avv. Nicolò Mastropasqua  


Ing. Saverio Micchetti  


# **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 2 (cfr. allegato) prot. 011627 del 15.05.2007**

---

**Ditta: DACONTO Michele** **fg. 8** **ptc. 25**  
**26**

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

1. Si richiede di stralciare le particelle sopraindicate dal comparto C3.4 e di costituire per esse nuova preesistenza.

## **CONTRODEDUZIONI**

---

L'opposizione è accoglibile: dagli elaborati di P.P. deve procedersi allo stralcio dei volumi ed i relativi standard attribuiti all'opponente.

CITTA' DI GIOVINAZZO		
PROL. COM. ABB. M.		
011627	15 MAR 07	
CAT.	CLASS.	FASC.

**SIGNOR SINDACO**

**COMUNE DI GIOVINAZZO**

**OGGETTO:** Adozione Piano di zona " C3 " - Piano Particolareggiato

Attuativo . Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 28.03.2007.

Ricorso ai sensi della L.R. 56/80.

**DACONTO Michele - Foglio n.8 - particella n.25 e 26**

-- o O o --

Il sottoscritto **DACONTO Michele** nato a Giovinazzo il 30 maggio 1939.

C.F.: DCN MHL 39E30 E047U, residente in Giovinazzo alla via A. Gioia n. 4

- **visto** il P.P. in oggetto da cui risulta che le particelle di sua proprietà ( foglio 6 particelle 25 e 26 ), ricadenti all'interno del **Comparto C3.4**,

non sono state stralciate dal P.P. come **preesistenze** regolamentate dall'art.09 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- **considerato** che l'edificio con la relativa pertinenza risulta ben definita ed utilizzato da sempre come abitazione, come si può riscontrare dagli stralci catastali ed aerofotogrammetrico allegati;

- **considerato** che l'immobile, anche se oggetto di intervento di ristrutturazione interna, conserva tutt'ora le caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle abitazioni rurali del luogo;

**CHIEDE**

di escludere le **particelle n.25 e 26** dalle aree del P.P. adottato e costituire per esse **nuova preesistenza** regolamentata dall'art.09 delle Norme Tecniche di Attuazione .

Allega in copia:

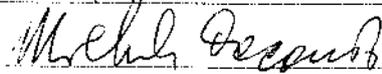
1 - stralcio catastale;

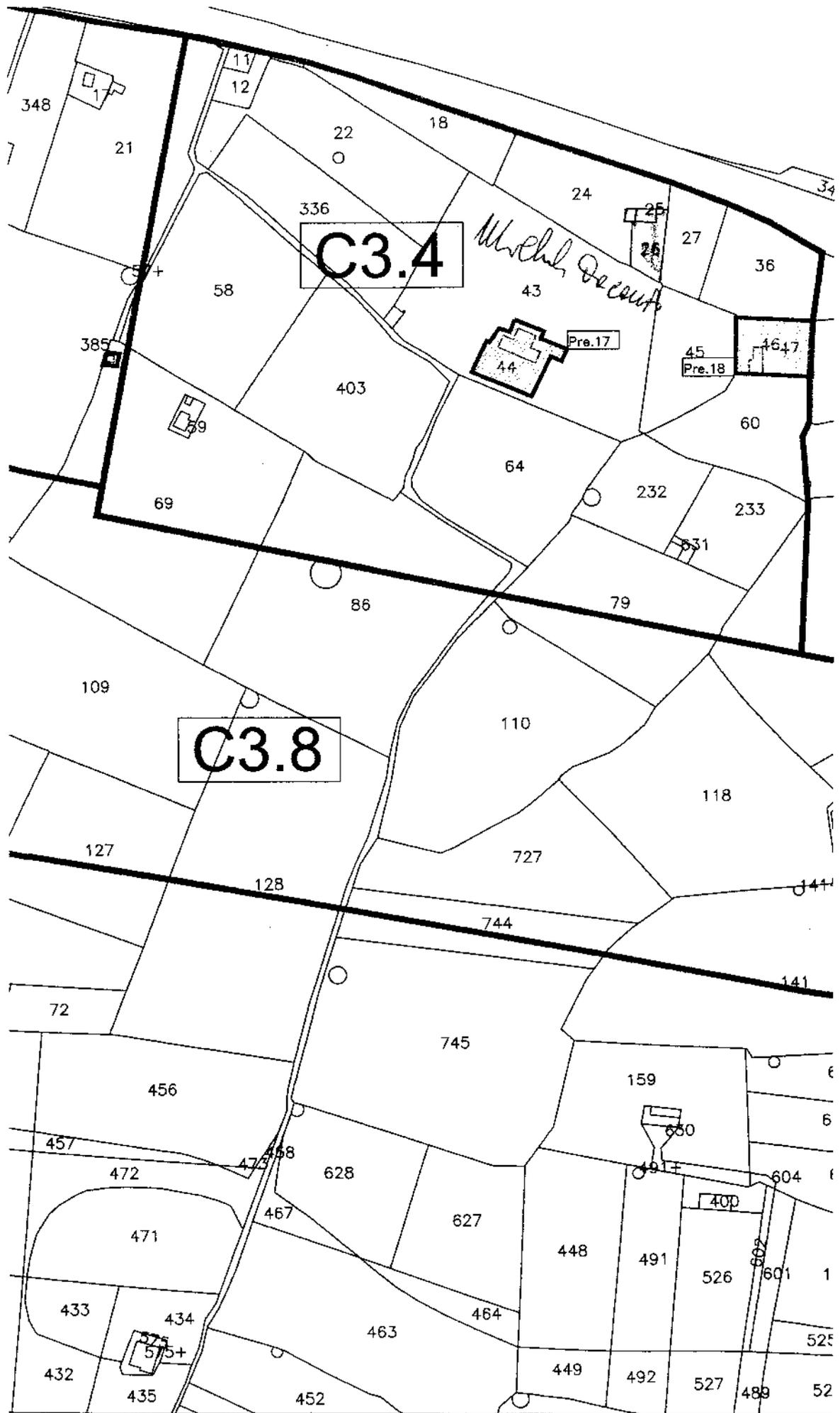
2 – stralcio dell'Elaborato Grafico E04 – stralcio catastale dell'area con  
indicazione dei comparti.

Giovinazzo, 14 maggio 2007

IL PROPRIETARIO

( **DACONTO Michele** )

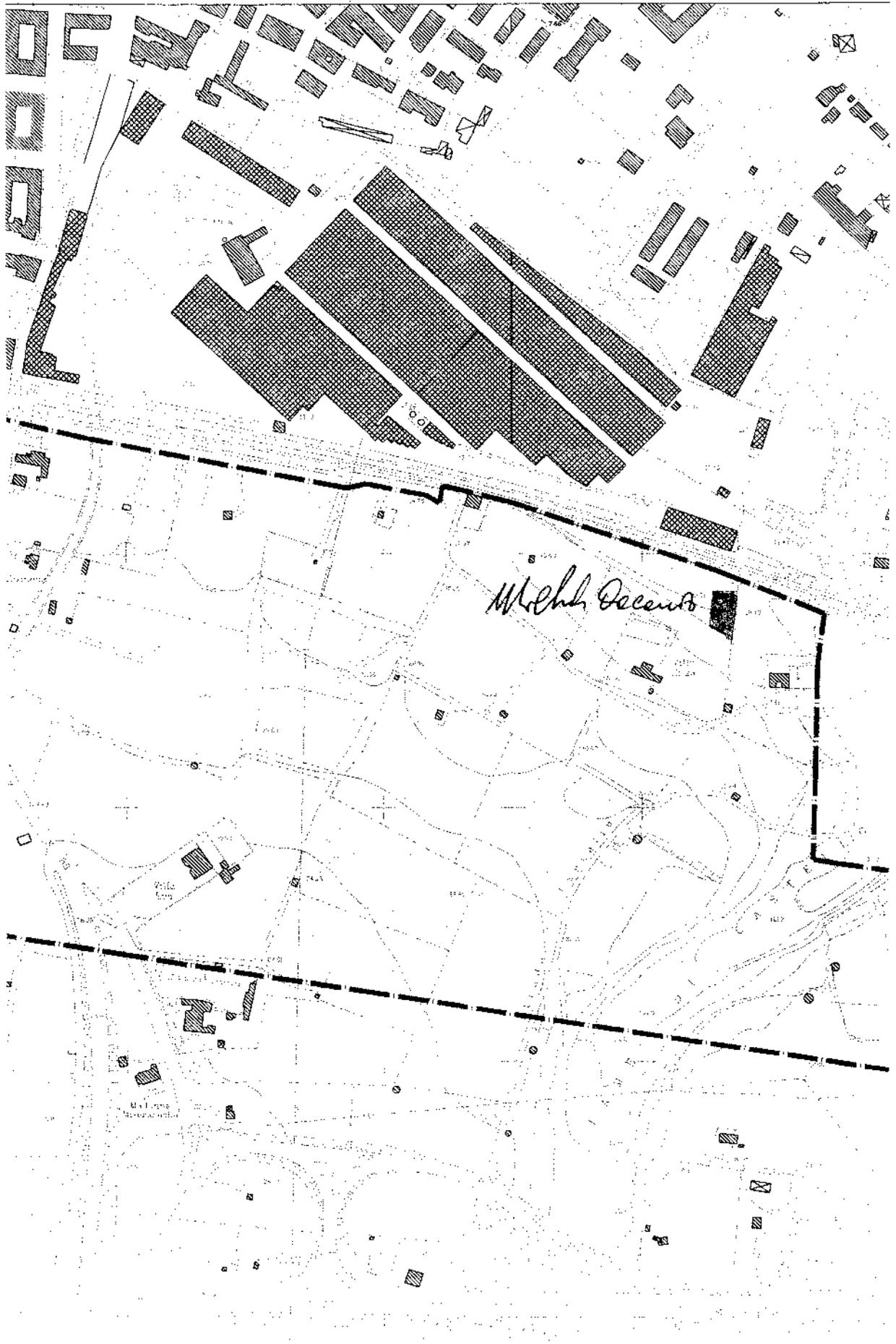




C3.4

*Muelh's account*

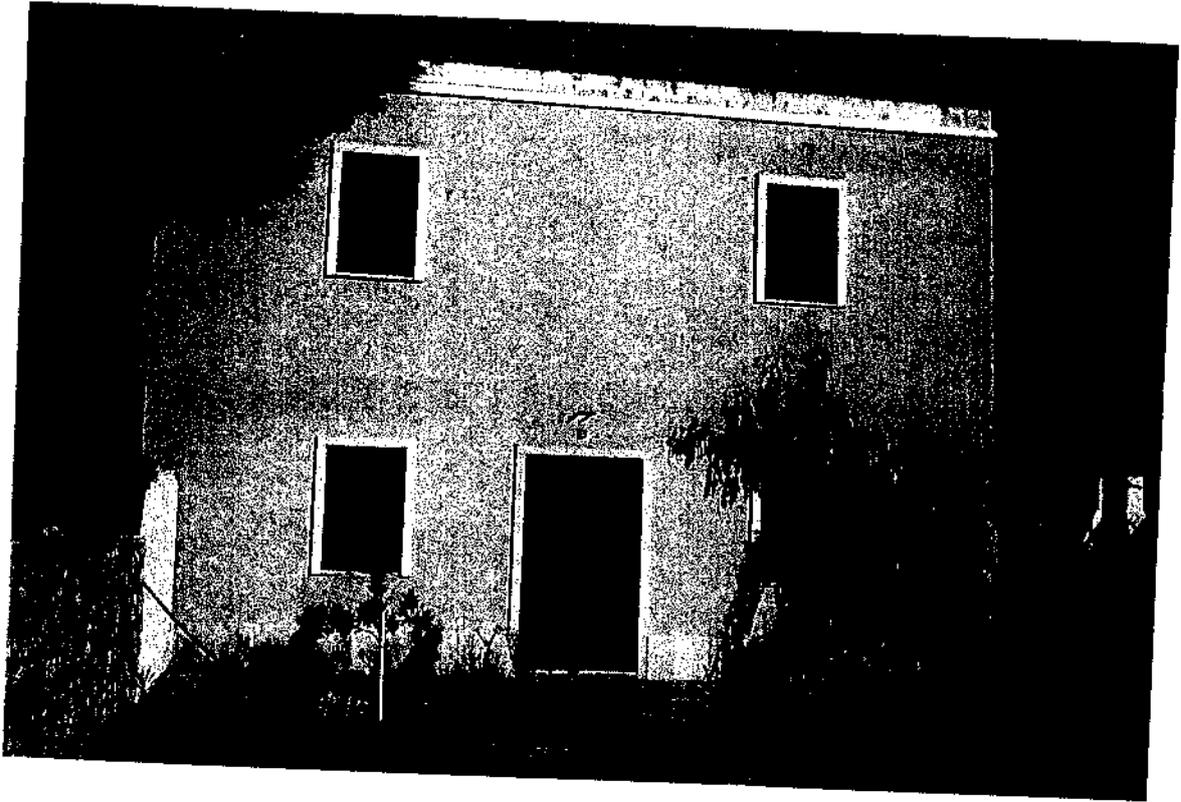
C3.8





*Michels Decent*





*Mitchel Account*



# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 3 (cfr. allegato) prot. 011628 del 15.05.2007

---

Ditta: PALOMBELLA Agostino fg. 6 ptc. 4

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. L'opponente richiede di escludere la particella fg.6 n.4 dalla preesistenza n.10 del comparto C3.2, sul presupposto che non ne costituisca pertinenza, e di farla rientrare tra le aree edificabili nel P.P. adottato.
2. Dissente dall'accorpamento fra le particelle nn. 4 e 6 con quella n. 428, in altra ditta.
3. Rileva che alla preesistenza n.10 risulta erroneamente sovrapposto il retino identificativo delle aree destinate ad E.R.P. .

## CONTRODEDUZIONI

---

E' di tutta evidenza la circostanza che la ptc. fg.6 n.4, pur caratterizzata da una propria individualità ed autonomia catastale, è posta in rapporto di funzionale aggregazione con l'immobile preesistente; comunque, la richiesta di esclusione della particella in argomento, dalla preesistenza n.10 del P.P., si ritiene superata a seguito dell'accoglimento dell'opposizione n. 1 e delle consequenziali modificazioni introdotte all'art. 09 delle N.T.A.

Le aree interessate da una "preesistenza" possono ben presupporre una pluralità di proprietari; in particolare, nessun nesso di complementarietà il P.P. dispone fra la particella n. 4 e quella n. 428, in ditte diverse, autonomamente suscettibili di interventi edilizi diretti, con le modalità di cui al novellato art.09.

Si prende atto dell'errore materiale rilevato.

CITTA' DI GIOVINAZZO	
PROL. GEN. ARRIVI	
011628	15 MAG 07
CAL.	CLAS.

3

**SIGNOR SINDACO**

**COMUNE DI GIOVINAZZO**

**OGGETTO:** Adozione Piano di zona " C3 " – Piano Particolareggiato

Attuativo . Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 28.03.2007.

Ricorso ai sensi della L.R. 56/80.

**PALOMBELLA Agostino – Foglio n.6 – particella n.4.**

-- o O o --

Il sottoscritto **PALOMBELLA Agostino** nato a Giovinazzo in data 01/07/1918, C.F.: PLM GTN 18L01 E047Z, residente in Milano alla via Carlone n. 5, domiciliato in Giovinazzo alla IV trav. Di via Marconi n. 10

- **visto** il P.P. in oggetto da cui risulta che le particelle di sua proprietà ( foglio 6 particelle 4 e 6 ), pur ricadendo all'interno del **Comparto C3.2**, sono state accorpate nella **preesistenza n.10** in combinato con la particella n.428 di altra proprietà;
- **considerato** che in realtà la vera pertinenza dell'unità abitativa di sua proprietà è costituita esclusivamente dalla particella n.6 su cui insiste l'immobile;

### **CHIEDE**

di escludere la **particella n. 4 dalla preesistenza n.10**, regolamentata dall'art.09 delle Norme Tecniche di Attuazione, e farla quindi rientrare tra le aree incluse nel P.P. adottato .

### **SI RILEVA**

che erroneamente la zona interessata dalla preesistenza n.10 risulta evidenziata con il retino che è caratteristico delle aree destinate a ERP.

Allega in copia:

1 – stralcio catastale;

2 – stralcio dell'Elaborato Grafico E04 – stralcio catastale dell'area con  
indicazione dei comparti.

Giovinazzo, 14 maggio 2007

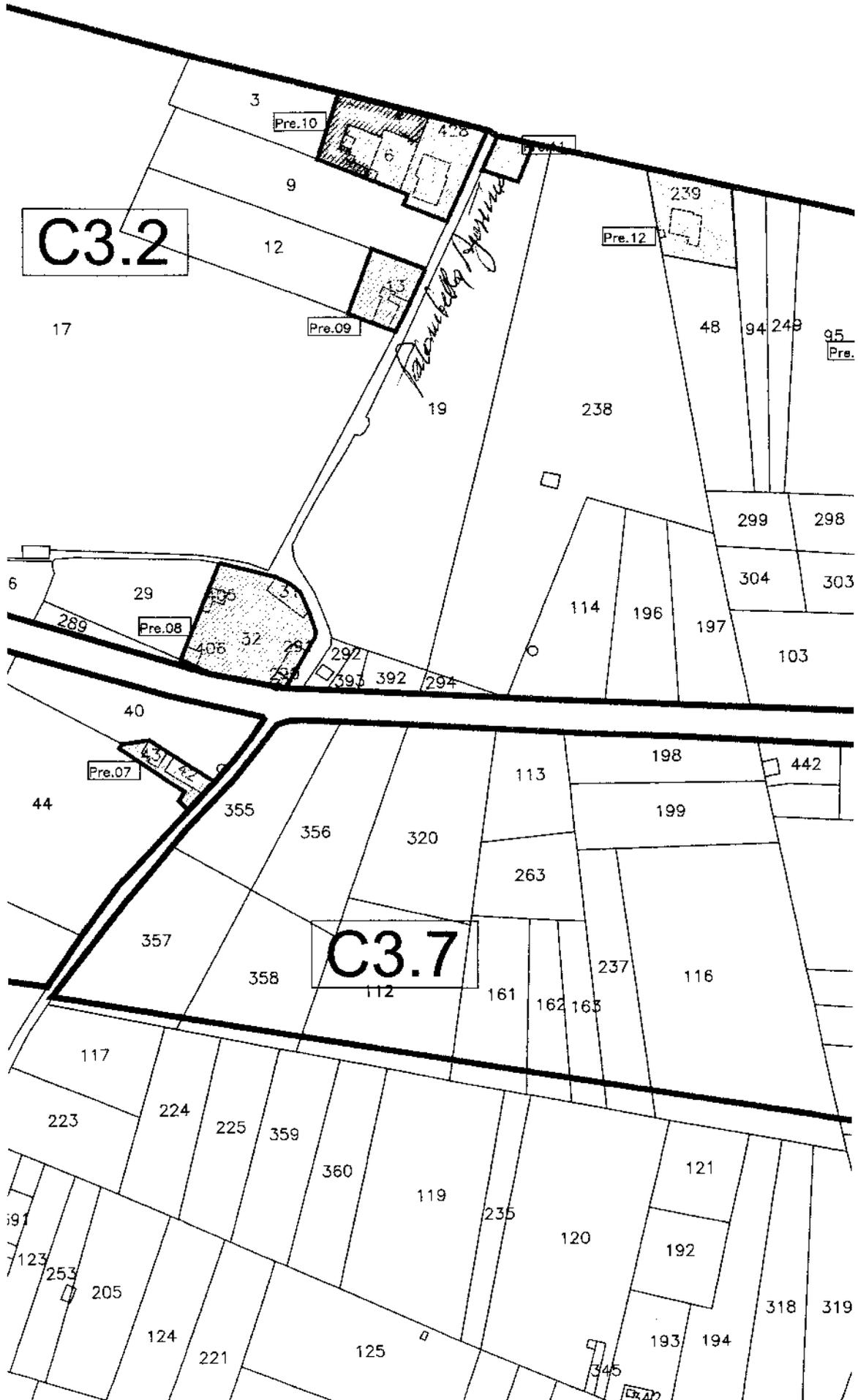
IL PROPRIETARIO

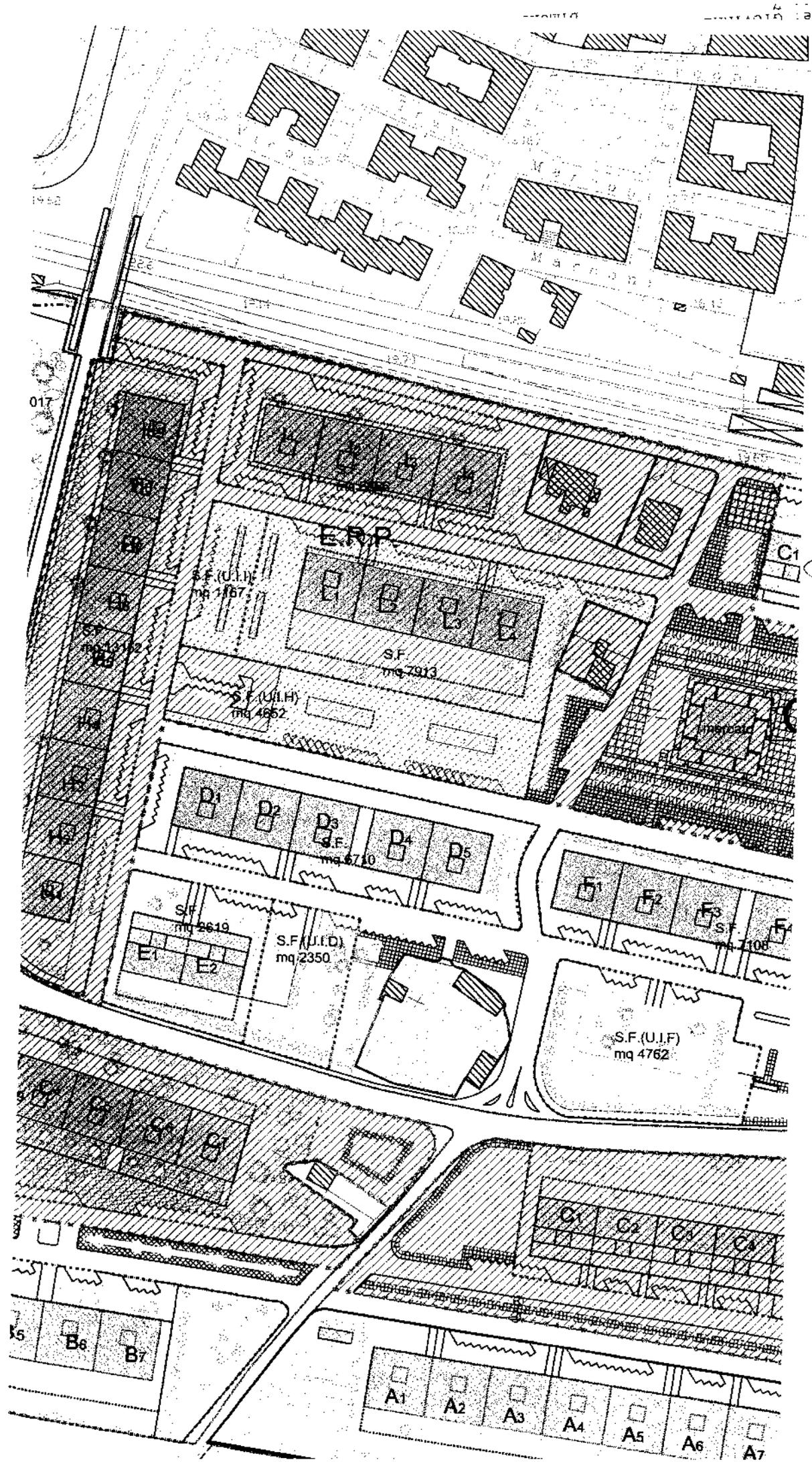
( PALOMBELLA Agostino )

*Palombella Agostino*



# Foglio 7





*Palombella Agostino*

# COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OPPOSIZIONE n. 4 (cfr. allegato) prot. 011737 del 16.05.2007**

<b>Ditta: STUFANO Pasquale</b>	<b>fg. 6</b>	<b>ptc. 255</b>
<b>CARLUCCI Raffaele</b>		<b>183</b>
<b>DE SANTIS Rosanna</b>		<b>184</b>

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Si richiede l'aggiornamento degli intestatari della particella fg.6 n.255 all'interno del comparto C3.1, per avvenuto trasferimento della proprietà.
2. Si richiede, altresì la modifica della perimetrazione ovest del comparto C3.1, che deve comprendere anche la superficie della semistrada che limita ad ovest lo stesso, con conseguente aumento della superficie utile per le particelle fg.6 nn. 183 e 184.
3. Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, e, in maggior misura, le tipologie edilizie assegnate.

## CONTRODEDUZIONI

La prima parte dell'opposizione appare priva di pregio, giacché alla sottoscrizione degli atti convenzionali per l'esecuzione del P.P. partecipano gli aventi titolo, in quanto proprietari delle aree o loro aventi causa.

Ai sensi dell'art.56 delle N.T.E. di P.R.G.C., *"la definizione dei comparti di minimo intervento comprende le semiaree della viabilità di Piano che definisce il comparto"*: in accoglimento della seconda parte dell'opposizione presentata, la maggiore ed effettiva volumetria realizzabile deve essere opportunamente insediata.

La terza parte dell'opposizione è di uguale tenore di altre, di seguito riportate.

Si da atto che l'azione perequatrice perseguita dal P.P. riguarda esclusivamente i caratteri oggettivi e funzionali dell'area interessata, non anche l'interesse e l'aspettativa dei singoli proprietari: si integra l'art. 05 delle N.T.A. con il comma **5.3**: *"Tutti i proprietari e/o aventi titolo interessati possono proporre per singole U.I., diverse distribuzioni volumetriche, nel rispetto degli elementi tipologici edilizi prescrittivi di Piano: la proposta di progetto non costituisce variante al P.P."* Inoltre, in virtù di un generale principio di proporzionalità ed economicità dell'azione amministrativa e ritenendo di non dover in modo alcuno compromettere l'autonomia negoziale dei privati nell'attribuzione, alle ditte catastali, delle tipologie progettate, si introduce, all'art. 06 delle ridette N.T.A., il comma **6.1 bis**: *"Il P.P. attribuisce i diritti edificatori in misura proporzionale alle varie destinazioni ed alle diverse forme di intervento previste, ERP ovvero ERL che restano definite dal P.P. Le tavole di cui all'elaborato A05 del P.P. prescrivono l'attribuzione delle volumetrie ripartite in ERP e ERL; in caso di inerzia dei soggetti attuatori il P.P., ricorrendo la fattispecie di cui al precedente art. 04.5, le stesse tavole prescrivono, altresì, l'assegnazione delle volumetrie all'interno delle U.I. progettate."*

C.C.T.A. DI GIOVINAZZO	
PROT. GEN. ARCHIVI	
011737	16 MAG 07
DATA	CLASS. FASC.

4

Spett.le COMUNE  
di GIOVINAZZO (Bari)

**OGGETTO** : *Delibera di Consiglio Comunale di Giovinazzo N. 12 del 28 marzo 2007, ADOZIONE "Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3". Quartiere "Castello" - OSSERVAZIONI*

I sottoscritti STUFANO Pasquale nato a Giovinazzo il 14/05/1943, CARLUCCI Raffaele nato a Giovinazzo il 17/7/1947 e DE SANTIS nata a Genova il 28/1/1958, in qualità di proprietari di :

1. appezzamento di terreno sito alla contrada "Sant'Antonio" avente una **superficie complessiva di mq. 5.000** e riportato in catasto al foglio di mappa 6 part. 255,
2. appezzamento di terreno sito alla via Cappuccini, contrada "Tombino o Torre del Ciuccio" riportato in catasto al foglio di mappa 6 part. 183 e 184,

fanno presente quanto segue:

***prima osservazione***

la particella 255 di cui sopra è stata erroneamente riportata sugli elaborati tecnici A04 e A05 a nome dei venditori coniugi Colonna Pasqualino e Ebreo Mariantonia che con atto di compravendita notaio Serrone del 24/3/1988 avevano trasferito la proprietà del fondo ai sottoscritti attuali proprietari a seguito di frazionamento; se del caso si procederà a verifiche catastali e procedere al relativo cambio degli intestatari.

***seconda osservazione***

la superficie delle particelle 183 e 184 interna al comparto C3/1 non tiene conto di un'area maggiore (circa 275 mq.) che si avrebbe tenendo conto che il comparto dovrebbe inglobare la superficie della semistrada che limita ad ovest lo stesso. I limiti del comparto, infatti, in base alle normative e leggi vigenti, sono determinati, in caso di nuove strade di PRG, dalla semistrada che è di separazione tra due aree diversamente tipizzate, separate da strada pubblica.

*terza osservazione*

Il piano particolareggiato prevede tre tipologie edilizie (art.6 delle NTA):

- l'edificio plurifamiliare in linea con piano terra o piano rialzato, o, ancora, pilotis eventuale piano interrato, tre/quattro piani superiori;
- l'edificio monofamiliare a schiera duplex (con eventuale seminterrato);
- l'edificio per attività a servizio della residenza.

Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, ed, in maggior misura, la tipologia edilizia assegnata ad ogni proprietario che non tiene affatto conto del diverso valore economico delle diverse tipologie progettate, nell'ottica di una equa ripartizione di utili e oneri.

Nella certezza che vengano riviste, in seno all'approvazione definitiva del P.P, le anomalie riscontrate e rivisitate in modo più appropriato, si sottoscrivono

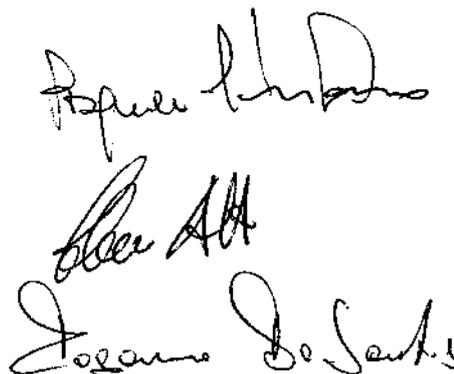
Giovinazzo, 16 maggio 2007

Allegati :

- copia atto di proprietà

*Stufano Pasquale*

*Piazza Vitt. Emanuele n.22  
70054 Giovinazzo (Bari)*



# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 5 (cfr. allegato) prot. 011738 del 16.05.2007

---

Ditta: LEALI Giovanni fg. 7 pct. 431  
DACONTO Silvana 429

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. Si fa notare l'omissione negli allegati A04 e A05 della particella edificata fg.7 n.431, della superficie di m<sup>2</sup> 56, all'interno del comparto C3.2, di proprietà dei richiedenti.
2. Si fa, altresì, rilevare un errore nella trascrizione dei proprietari delle particelle fg.7 nn. 431 e 429, nel comparto C3.2.

## CONTRODEDUZIONI

---

L'elaborato A04, di fatto, riporta la particella n. 431 del fg. n. 7, omettendone l'attribuzione alla ditta proprietaria: si provvede all'integrazione richiesta. La particella 429 è correttamente riportata nella consistenza delle aree del comparto C3.2.

La seconda parte dell'opposizione appare priva di pregio, giacché alla sottoscrizione degli atti convenzionali per l'esecuzione del P.P., è stato detto che partecipano gli aventi titolo, in quanto proprietari delle aree o loro aventi causa.

5

CITTA' DI GIOVINAZZO		
PROT. GEN. ARRIVI		
011738	16 MAG 07	
CAT.	CLASS.	FASC.

Spett.le COMUNE  
di GIOVINAZZO (Bari)

**OGGETTO** : *Delibera di Consiglio Comunale di Giovinazzo N. 12 del 28 marzo 2007,*  
*ADOZIONE "Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3".*  
*Quartiere "Castello" - OSSERVAZIONI*

I sottoscritti LEALI Giovanni nato a Giovinazzo il 5/10/1946 e  
DACONTO Silvana nata a Valenzano l' 11/4/1949, in qualità di proprietari di :

1. appezzamento di terreno sito alla contrada "Casino dei Cipressi" avente una  
**superficie complessiva di mq. 56**, riportato in catasto al foglio di mappa 7  
part. 431,
2. appezzamento di terreno sito alla contrada "Casino dei Cipressi" avente una  
**superficie complessiva di mq. 1191**, riportato in catasto al foglio di mappa  
7 part. 429,

fanno presente quanto segue:

***prima osservazione***

probabilmente, per mera svista, la prima particella n.431 non compare negli  
elaborati di progetto – allegati A04 e A05, mentre l'altra particella e cioè la 429 è stata  
riportata nel comparto C3/2.

***seconda osservazione***

le particelle su menzionate appartengono, per atto di divisione notaio D'Alesio, ai  
coniugi LEALI Giovanni e DACONTO Silvana e non, come erroneamente riportato a  
Leali Vitantonio.

Nella certezza che vengano riviste, in seno all'approvazione definitiva del P.P, le  
anomalie riscontrate e rivisitate in modo più appropriato, si sottoscrivono

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Allegati :

- copia atto

Leali Giovanni

Via Dogali n. 21

70054 Giovinazzo (Bari)

*Giovanni Leali*  
*Silvana Daconto*

# COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OPPOSIZIONE n. 6 (cfr. allegato) prot. 011739 del 16.05.2007**

**Ditta: CERVONE Andrea fg. 8 ptc. 86**  
**FIORENTINO Liliana**  
**DELVINO Michele**

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Si fa rilevare una incongruenza, quantificata in m<sup>3</sup> 216, tra il totale delle volumetrie attribuite alla particella fg.8 n.86, che rientra tra le aree inficiate dal PUTT dei comparti C3.4 e C3.8, e la somma dei parziali delle volumetrie attribuite, distribuite nei comparti C3.2 e C3.3.
2. Non si condivide la scelta di distribuire la volumetria attribuita alla particella sopraindicata in due differenti comparti.
3. Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, e, in maggior misura, le tipologie edilizie assegnate.

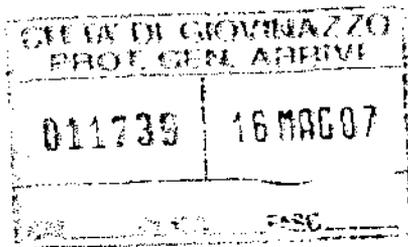
## CONTRODEDUZIONI

Si prende atto dell'errore materiale rilevato: in accoglimento della prima parte dell'opposizione, la maggiore ed effettiva volumetria realizzabile deve essere opportunamente insediata.

Non si ritiene tecnicamente perseguibile l'ipotesi progettuale di cui alla seconda parte dell'opposizione.

Si da atto che la proprietà degli autori, secondo le originarie indicazioni del P.R.G.C., ricade in due distinti comparti di attuazione; ancorché le aree assoggettate a regime di tutela dal PUTT/P siano state perimetrare in un unico comparto 9 (cfr. esame dell'opposizione n.11), il P.P. ne ha previsto la partecipazione ai piani dei primi otto comparti, in maniera proporzionale al riparto degli utili e degli oneri: detta attività progettuale ha comportato un incremento della astratta capacità insediativa delle aree riceventi, nel limite omogeneo del 20% circa; la distribuzione dei volumi è stata effettuata perseguendo l'obiettivo di realizzare un bilanciamento fra l'interesse all'ordinato assetto del territorio, sotteso alla funzione pianificatoria, e l'interesse dei privati a subire il minor sacrificio possibile del proprio diritto di proprietà, anche evitando il frazionamento delle aree, nei limiti accertati del possibile.

Per quanto riguarda la terza parte dell'opposizione si richiama quanto riportato nel paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 4.



Spett.le COMUNE  
di GIOVINAZZO (Bari)

**OGGETTO** : *Delibera di Consiglio Comunale di Giovinazzo N. 12 del 28 marzo 2007,*  
*ADOZIONE "Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3".*  
*Quartiere "Castello" - OSSERVAZIONI*

I sottoscritti CERVONE Andrea nato a Giovinazzo il 13/10/1929, FIORENTINO Liliana nata a Giovinazzo il 9/5/1930 e DELVINO Michele nato a Gravina di Puglia il 26/8/1956, in qualità di proprietari di appezzamento di terreno sito alla contrada "Castello" avente una **superficie complessiva di mq. 11.115** e riportato in catasto al fgl. 8 part. 86, fanno presente quanto segue:

***prima osservazione***

Le volumetrie totali di ERL e di ERP indicate negli elaborati A04 e A05 che si riscontrano nei comparti di destinazione C3/2 e C3/3 sommano a  $(7085+3814) = 10899$  con una **differenza in meno di  $11115 - 10899 = 216$  mc.** che si ritiene sia dovuta a mera svista da riparametrare in fase di approvazione definitiva del "Piano particolareggiato";

***seconda osservazione***

La volontà di distribuire le cubature relative alle particelle gravate da vincolo di inedificabilità, sottoposte a regime di tutela dal PUTT/P, con un ricarico del 20% circa è da condividere appieno in quanto la cubatura delle maglie inficiate dal vincolo, vengono "spalmate" in modo uniforme e senza creare sperequazioni fra i proprietari delle aree.

Non si comprendono invece le valutazioni ed i criteri che hanno determinato l'attribuzione della cubatura spettante relativa alla particella, assegnata in due comparti distinti.

La cubatura spettante infatti, in questo caso, è stata distribuita nei due comparti di destinazione C3/2 e C3/4 amplificando e raddoppiando i rapporti con gli altri lottizzanti che sicuramente incide in senso negativo nel caso, molto frequente, di situazioni ostative e preclusive a risolvere bonariamente i rapporti tra i convenzionati stessi. La "convenzione" tra i proprietari infatti dovrebbe interessare due diversi comparti. Si sarebbe gradita una

maggior attenzione nel prevenire una già larga frammentazione e cercare di accorpate, per esempio, le cubature spettanti **in un unico comparto**.

*terza osservazione*

Il piano particolareggiato prevede tre tipologie edilizie (art.6 delle NTA):

- l'edificio plurifamiliare in linea con piano terra o piano rialzato, o, ancora, pilotis eventuale piano interrato, tre/quattro piani superiori;
- l'edificio monofamiliare a schiera duplex (con eventuale seminterrato);
- l'edificio per attività a servizio della residenza.

Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, ed, in maggior misura, la tipologia edilizia assegnata ad ogni proprietario che non tiene affatto conto del diverso valore economico delle diverse tipologie progettate, nell'ottica di una equa ripartizione di utili e oneri.

Nella certezza che vengano riviste, in seno all'approvazione definitiva del P.P, le anomalie riscontrate e rivisitate in modo più appropriato, si sottoscrivono

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Allegati :

- copia atto di proprietà

Cervone Andrea

Via Pignatelli n.43

Giovinazzo (Bari)

# COMUNE DI GIOVINAZZO

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

OPPOSIZIONE n. 7 (cfr. allegato) prot. 011740 del 16.05.2007

Ditta: LACALAMITA Rita	fg. 7	ptc. 90
LACALAMITA Teresa		91
		284

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Si rileva l'omissione, negli allegati A04 e A05, della particella fg.7 n.90.
2. Si richiedono, altresì, spiegazioni relative ai criteri che hanno comportato l'ubicazione in due distinti comparti delle volumetrie attribuite.
3. Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, e, in maggior misura, le tipologie edilizie assegnate.

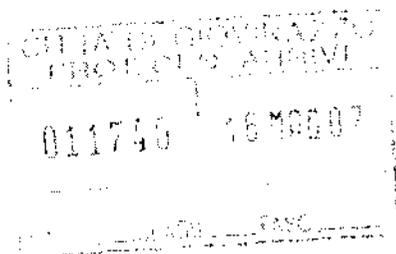
## CONTRODEDUZIONI

Si prende atto della mancata introduzione, negli elaborati di P.P. della particella n. 90 del fg. 7, che identifica un manufatto suscettibile di demolizione: si provvede ad integrarne l'area di sedime.

Con riferimento a questa opposizione e ad altre di eguale tenore, di seguito riportate inerenti manufatti demoliti dal P.P., si propone che l'art. 09 delle N.T.A. rechi "Disciplina delle aree della zona C3 escluse dal P.P. e dei volumi per i quali il P.P. prevede la demolizione"; inoltre, si integra il citato art. 09, con il comma seguente: **10.4** "Il P.P. consente la ricostruzione delle volumetrie demolite, in coerente ampliamento di quelle previste dallo stesso P.P. ed in conformità ai parametri edilizi stabiliti dall'art. 59 delle N.T.E. di P.R.G.C.; l'eventuale ricostruzione è subordinata alla verifica, in sede di convenzionamento, della legittimità delle volumetrie di cui il P.P. prescrive la demolizione ed alla asseverazione della consistenza di dette volumetrie da parte di tecnico abilitato."

Per quanto riguarda la seconda parte dell'opposizione si richiama quanto riportato nel paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 6.

Per quanto attiene, in ultimo, il criterio di attribuzione delle tipologie edilizie si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 4.



7

Spett.le COMUNE  
di GIOVINAZZO (Bari)

**OGGETTO** : *Delibera di Consiglio Comunale di Giovinazzo N. 12 del 28 marzo 2007, ADOZIONE "Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3". Quartiere "Castello" - OSSERVAZIONI*

Le sottoscritte LACALAMITA Rita nata a Giovinazzo il 12/7/1945 e LACALAMITA Teresa nata a Giovinazzo il 21/4/1949, in qualità di proprietari di :

1. appezzamento di terreno sito alla contrada "Sant'Antonio" avente una **superficie complessiva di mq. 124- fabb.rurale**, riportato in catasto al foglio di mappa 7 part. 90,
2. appezzamento di terreno sito alla contrada "Sant'Antonio" avente una **superficie complessiva di mq. 2175**, riportato in catasto al foglio di mappa 7 part. 91,
3. appezzamento di terreno sito alla contrada "Sant'Antonio" avente una **superficie complessiva di mq. 1834**, riportato in catasto al foglio di mappa 7 part. 284,

fanno presente quanto segue:

***prima osservazione***

probabilmente, per mera svista, la prima particella n.90 – fabb. Rurale non compare negli elaborati di progetto – allegati A04 e A05, mentre le altre due particelle e cioè la 91 e la 284 sono state correttamente riportate nei comparti C3/1 e C3/2.

***seconda osservazione***

Non si comprendono le valutazioni ed i criteri che hanno determinato l'attribuzione della cubatura spettante relativa alle particelle attigue, assegnata in due comparti distinti.

La cubatura spettante infatti, in questo caso, è stata distribuita nei due comparti di destinazione C3/1 e C3/2 con la "convenzione" da effettuare tra i proprietari che interesserà i due diversi comparti. Si sarebbe gradita una maggiore attenzione nel prevenire una già larga frammentazione e cercare di accorpate, per esempio, le cubature spettanti **in un unico comparto di destinazione.**

*terza osservazione*

Il piano particolareggiato prevede tre tipologie edilizie (art.6 delle NTA):

- l'edificio plurifamiliare in linea con piano terra o piano rialzato, o, ancora, pilotis eventuale piano interrato, tre/quattro piani superiori;
- l'edificio monofamiliare a schiera duplex (con eventuale seminterrato);
- l'edificio per attività a servizio della residenza.

Non si comprendono i criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, ed, in maggior misura, la tipologia edilizia assegnata ad ogni proprietario che non tiene affatto conto del diverso valore economico delle diverse tipologie progettate, nell'ottica di una equa ripartizione di utili e oneri.

Nella certezza che vengano riviste, in seno all'approvazione definitiva del P.P, le anomalie riscontrate e rivisitate in modo più appropriato, si sottoscrivono

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Allegati :

- copia visure catastali

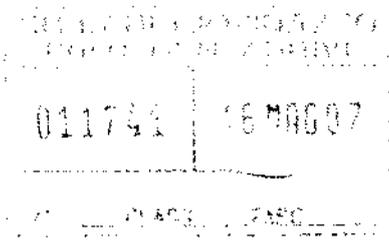
*Rita e Teresa La calamita*

*Fondaco piazza Vitt. Emanuele n.2*

*70054 - Giovinazzo (Bari)*







8

**AL SIG SINDACO DEL COMUNE  
DI GIOVINAZZO**

**OGGETTO: Piano Particolareggiato Zona C3**

---

**Atto di "opposizione" con osservazioni**

- avanzato dai sig.ri:
  - Bavaro Vitangelo, nato a Giovinazzo il 15.08.1960;
  - Bavaro Nicola, nato a Giovinazzo il 06.11.1962;
  - Bavaro Carmelo, nato a Giovinazzo il 23.06.1964,
- che ai fini del presente atto eleggono domicilio nella residenza del primo in Giovinazzo, alla Piazza Vittorio Emanuele n. 57
- nei confronti del Comune di Giovinazzo in persona del Sindaco *pro-tempore*;
  - in ordine al Piano Particolareggiato delle "zone di nuovo impianto C3" adottato con delibera Consiliare n.12 del 28/3/2007 e successivamente pubblicato.

\*\*\*

I) Gli odierni opposenti formulano la sottostante "opposizione" nella loro duplice qualità di cittadini del Comune di Giovinazzo e di comproprietari delle aree ubicate in Giovinazzo, alla Strada Vicinale Cappuccini, censite in Catasto al Fg.6, P.IIa192 e ricomprese all'interno del Piano.

II) Sta' di fatto che dall'esame degli elaborati del piano, sono emerse, per quanto concerne il regime urbanistico-edilizio dei beni sopranzi indicati, una serie di discrasie che hanno generato tre ordini di illegittimità:

- A) errore** in punto di fatto e disparità di trattamento;
- B) irrazionalità** delle scelte;
- C) perplessità** dell'azione.

\*\*\*

Deve, invero, nell'ordine dedotto che:

**AA**

Sussiste un travisamento dei fatti e/o errore nel presupposto per **omessa considerazione negli atti progettuali** di elementi di fatto e situazioni giuridiche stratificatesi sui beni degli opposenti.

Nelle aree considerate è ubicata sin dall'inizio degli anni '70, l'azienda "Piscopo Carburanti" di proprietà degli oppositori che commercializza carburanti per uso agricolo ed olio lubrificante.

In particolare in tali aree sono allocati alcuni manufatti costruiti nei primi anni '70 legittimati da regolare concessione edilizia in sanatoria n.592/86 (atto noto al Comune di Giovinazzo).

L'attività commerciale è autorizzata dalla Prefettura di Bari con Decreto Prefettizio n.11810 del 28.01.1970, dotata di Certificato di Prevenzione Incendi n. 12713/76 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF di Bari ed iscritta alla C.C.I.A.A. di Bari al n.330741 R.E.A (atti noti al Comune di Giovinazzo).

L'attività è assoggettata ai tributi locali in favore del Comune di Giovinazzo che vengono puntualmente corrisposti (atti noti al Comune di Giovinazzo).

Nel piazzale antistante i fabbricati sono, altresì, interrati 4 serbatoi per lo stoccaggio dei carburanti aventi capacità complessiva di 110 mc e sono state realizzate tre strutture di erogazione;

L'azienda ha assunto due dipendenti ed un amministratore a titolo oneroso e ha un volume d'affari medio annuo di circa € 650.000,00.

Inoltre, una porzione di detto terreno, per una superficie di circa mq. 185, è stata concessa in locazione a titolo oneroso alla TELECOM ITALIA MOBILE SPA sin dal 1998 per la realizzazione di una stazione ripetitrice composta da un container e da una antenna su palo alto circa m. 24 (regolarmente autorizzata dal Comune di Giovinazzo con C.E. n. 100/98 rilasciata il 03/02/1999).

**Tale manufatto è, oggettivamente, di "interesse pubblico".**

Nel mentre è stata completamente "ignorata" la predetta "situazione" per converso, -con evidente contraddittorietà- sono state individuate **ben due** diverse aree libere per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, uno su Via Bitonto e l'altro su Via Terlizzi.

## **BB**

Il P.P. ha introdotto le "Unità di Intervento" (blocchi di edifici), individuando e correlando specifiche aree e relative proprietà che concorrono con le rispettive volumetrie alla realizzazione delle medesime Unità di Intervento.

Inoltre, ha determinato, per ciascuna proprietà, la tipologia edilizia realizzabile, stabilendo coloro i quali potranno costruire case a tre piani, a quattro piani e coloro che potranno costruire case unifamiliari (villette a schiera).

Questa "arbitraria" attribuzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione dei volumi spettanti produce inevitabilmente una **non equa ripartizione** degli oneri e degli utili tra tutti i soggetti proprietari delle aree tipizzate C3.

#### CC

La volumetria di Edilizia Residenziale Libera spettante ai sottoscritti, assieme a quella spettante ad altri proprietari di suoli limitrofi, è stata inglobata nelle Unità di Intervento identificate come I1 e I2 all'interno della maglia C31, per un totale di mc. 7.332. Fisicamente, invece, dette Unità di Intervento sviluppano complessivamente meno di mc. 6.000. La differenza di cubatura che non sarà possibile realizzare nell'ambito delle suddette Unità sarà necessariamente realizzata in altro sito al momento non ancora individuato.

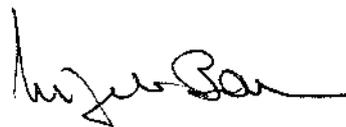
\*\*\*

Per questi motivi, si chiede che vengano vagliate in sede tecnica le ragioni della presente opposizione e che il Consiglio Comunale l'accoglia:

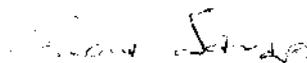
- da un canto, ripristinando e confermando l'attuale destinazione d'uso in relazione all'area ove viene svolta l'attività commerciale in questione, o in subordine riconoscendo agli scriventi, in sede programmatica, il diritto di prelazione su una delle due aree destinate all'insediamento di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti, fatta salva la definizione delle spese di trasferimento, da stabilire in fase successiva;
- dall'altro canto, per la parte di area non impegnata dall'attività commerciale, elidendo le discrasie evidenziate *sub* BB e CC.

Giovinazzo li 15/5/2007

Vitangelo Bavaro



Nicola Bavaro



Carmelo Bavaro



# **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 9 (cfr. allegato) prot. 011742 del 16.05.2007**

---

**Ditta: PALMIOTTO Michele fg. 8 ptc. 695  
798**

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

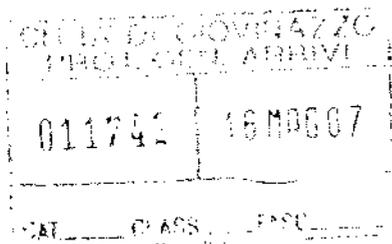
1. L'opponente richiede di escludere la particella fg.8 n.798 dalla consistenza della preesistenza n.14 nel comparto C3.3; quindi di qualificarla area edificabile inclusa nel P.P. adottato.
2. Si richiedono spiegazioni relative ai criteri di ubicazione delle volumetrie e di attribuzione delle tipologie edilizie.

## **CONTRODEDUZIONI**

---

La prima parte dell'opposizione si ritiene superata a seguito dell'accoglimento dell'opposizione n. 1.

Per la seconda, si richiama a quanto riportato a riguardo, nell'esame dell'opposizione n. 4.



AL SIG SINDACO DEL COMUNE  
DI GIOVINAZZO

**OGGETTO: Piano Particolareggiato Zona C3**

**Atto di "opposizione" con osservazioni**

- avanzato dal sig. Palmiotto Michele nato a Bari il 22.07.1962 che ai fini del presente atto elegge domicilio in Giovinazzo, alla Strada prov. Giovinazzo - Bitonto n. 2
- nei confronti del Comune di Giovinazzo in persona del Sindaco *pro-tempore*;
- in ordine al Piano Particolareggiato delle "zone di nuovo impianto C3" adottato con delibera Consiliare n.12 del 28/3/2007 e successivamente pubblicato.

\*\*\*

I) L'odierno opponente formula la sottostante "opposizione" nella sua duplice qualità di cittadino del Comune di Giovinazzo e di proprietario delle aree ubicate in Giovinazzo, censite in Catasto al Fg.8, P.lle 695 e 798 e ricomprese all'interno del Piano.

II) Sta' di fatto che dall'esame degli elaborati del piano, sono emerse, per quanto concerne il regime urbanistico-edilizio dei beni sopranzi indicati, una serie di discrasie che hanno generato due ordini di illegittimità:

- A) errore in punto di fatto e disparità di trattamento;
- B) irrazionalità delle scelte;

\*\*\*

Deve, invero, nell'ordine dedotto che:

**AA**

Sussiste un travisamento dei fatti e/o errore nel presupposto per **omessa considerazione negli atti progettuali** di elementi di fatto riguardanti il bene dell'opponente:

Dagli elaborati del progetto del Piano Particolareggiato, emerge che solo la particella 695 è stata presa in esame mentre la particella 798, è stata completamente ignorata. Questa situazione comporta la mancata attribuzione delle volumetrie spettanti, pari a mc 745.

## BB

Il P.P. ha introdotto le "Unità di Intervento" (blocchi di edifici), individuando e correlando specifiche aree e relative proprietà che concorrono con le rispettive volumetrie alla realizzazione delle medesime Unità di Intervento.

Inoltre, ha determinato, per ciascuna proprietà, la tipologia edilizia realizzabile, stabilendo coloro i quali potranno costruire case a tre piani, a quattro piani e coloro che potranno costruire case unifamiliari (villette a schiera).

Questa "arbitraria" attribuzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione dei volumi spettanti produce inevitabilmente una **non equa ripartizione** degli oneri e degli utili tra tutti i soggetti proprietari delle aree tipizzate C3.

\* \* \*

Per questi motivi, si chiede che vengano vagliate in sede tecnica le ragioni della presente opposizione e che il Consiglio Comunale l'accolga:

- da un canto, attribuendo la volumetria spettante alla particella 798;
- dall'altro canto, elidendo le discrasie evidenziate *sub* BB.

Giovinazzo li 15/5/2007

Michele Palmotto



## COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 10 (cfr. allegato) prot. 011743 del 16.05.2007

---

Ditta: BAVARO Giuseppe

fg. 6	ptc. 40
	43
	29
	248
fg.7	ptc. 320
fg.8	ptc. 255

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. Non si condividono le scelte progettuali relative alla localizzazione dell'ERP, che l'opponente qualifica "di privilegio" .
2. Si richiedono spiegazioni relative ai criteri di ubicazione delle volumetrie e di attribuzione delle tipologie edilizie.

### CONTRODEDUZIONI

---

La prima parte dell'opposizione non può essere apprezzata in questa fase della procedura di approvazione del P.P.; il PdZ, che integra il P.P., è stato concepito come opportunità piuttosto che come criticità: il progetto di Piano, nel definire l'offerta di programmi di edilizia sociale, pone la loro realizzazione in termini di regolazione e di governo dei processi insediativi nel quartiere *Castello*; il modello di azione pianificatoria prescelto promuove il ruolo di complementarietà dell' ERP rispetto all'ERL, piuttosto che di subalternità.

Per la seconda parte dell'opposizione si richiama quanto riportato a riguardo nell'esame dell'opposizione n. 4.

COMUNE DI GIOVINAZZO  
MUNICIPALITÀ DI GIOVINAZZO  
011746 15-05-2007

10

Giovinazzo, 14.05.2007

Spett.le Sig. Sindaco del  
Comune di Giovinazzo

**Oggetto:** Opposizioni ed osservazioni al Piano Particolareggiato delle zone di nuovo impianto C3 adottato con Delibera Consiliare n.12 del 28/03/2007

In relazione al Piano Particolareggiato di cui all'oggetto, il sottoscritto Sig. Bavaro Giuseppe nato a Giovinazzo il 6/01/1947 ed ivi residente alla 1^ trav. Via Solforino 11, in qualità di proprietario dei terreni siti in Giovinazzo e riportati in Catasto al Fg.7, P.Illa 320; Fg. 6 p.Ille 40-43 - 29 -248 Fg. 8 p.Illa 255, ricompresi all'interno delle maglie C3.7 - C3.1 e C3.3 del Piano Particolareggiato, formula le seguenti opposizioni:

1. Dall'analisi degli elaborati progettuali del Piano Particolareggiato, emerge immediatamente che la ubicazione riservata all'Edilizia Pubblica è privilegiata rispetto a quella riservata all'Edilizia Privata. Questa scelta seppur legittima, non è condivisibile da parte di chi esercita impresa e che ha investito ingenti capitali per l'acquisto di terreni posti in posizione pregiata e che ora vede l'attribuzione della propria volumetria, in zone di valore inferiore. Questo meccanismo può compromettere lo sviluppo delle attività produttive e riflettersi anche in termini di occupazione in ambito lavorativo.
2. Il Piano Particolareggiato ha previsto che la costruzione degli immobili avvenga attraverso le "Unità di Intervento" (blocchi di edifici), e ha individuato e correlato tutti i terreni che concorrono con le rispettive volumetrie alla realizzazione di dette "Unità di Intervento."

Inoltre ha attribuito a ciascuna proprietà, la "tipologia edilizia" che potrà realizzare, stabilendo così chi potrà costruire case a tre piani o a quattro piani e chi potrà costruire case unifamiliari (villette a schiera).

Questa attribuzione delle "tipologie edilizie" e dell'ubicazione dei volumi a ciascun terreno, produce inevitabilmente una sperequazione degli oneri e degli utili tra tutti i soggetti proprietari delle aree tipizzate C3.

In particolare, il sottoscritto, proprietario di terreni pregiati, prospicienti strade che delimitano le maglie del P.P. si è visto attribuire volumetrie, ubicate in terreni posti in posizione diametralmente opposta rispetto alla ubicazione fisica dei propri

terreni e si è visto attribuire tipologie edilizie di valore economico inferiore rispetto ad altre previste nel P.P. e attribuite ad altri proprietari.

Distinti saluti.

  
Bavaro Giuseppe

# COMUNE DI GIOVINAZZO

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

OPPOSIZIONE n. 11 (cfr. allegato) prot. 011744 del 16.05.2007

Ditta: FRAMARINO DEI MALATESTA fg. 8 ptc. 70  
Marialuisa 85

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

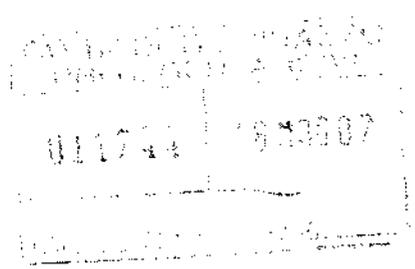
1. Si richiede che nelle tavole di Piano il comparto C3.9 sia raffigurato in termini autonomi e distinti, con relative variazioni negli allegati e nelle N.T.A. del P.P. stesso.
2. Si osserva in merito alla opportunità di sottrarre all'autonomia dei singoli privati l'individuazione, nelle U.I. per E.R.L. e E.R.P., della volumetria spettante ad ogni singolo proprietario.

## CONTRODEDUZIONI

La prima parte dell'opposizione appare di notevole pregio, offrendo un contributo alla chiarezza dell'impianto normativo del P.P. Si da atto che la diversa articolazione dei comparti deriva dalla necessità di modificare la viabilità di P.R.G.C. a tutela delle aree vincolate dal PUTT - detta facoltà è prevista dall'art. 59 delle N.T.E. del P.R.G.C. vigente: *"la viabilità a monte della ferrovia è da considerarsi di massima e sarà meglio precisata nel P.P. senza che questa costituisca variante"*.

Si ritiene di poter accogliere la formulazione alternativa dei seguenti artt. delle N.T.A.: **1.3.** "Il P.P. si articola in nove comparti dei quali i primi otto sono sottoposti a specifico piano di comparto con la partecipazione in maniera proporzionale al riparto degli utili e degli oneri, delle aree ricadenti nel comparto 9. Ciò comporta per ciascun comparto un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili. Le aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/P della Regione Puglia, vengono confermate nella loro attuale situazione ambientale e paesaggistica, come precisato negli articoli che seguono. *L'individuazione delle aree, sottoposte a regime di tutela e che, in virtù di quanto sopra, afferiscono a ciascun comparto è riportata nell'elaborato A05 del P.P.*"; **4.1** " Il P.P. si attua con la sottoscrizione di specifica convenzione tra i proprietari delle aree *afferenti ogni specifico comparto come indicato nelle tavole di cui all'elaborato A05 del P.P.*"; **4.4** " Dopo l'approvazione del P.P., il Comune notifica, nei modi consentiti dalla vigente normativa, il provvedimento ai proprietari e/o aventi titolo interessati *dei suoli afferenti ogni singolo comparto come indicati nelle tavole di cui all'elaborato A05 del P.P.* e indica loro: le modalità di esecuzione dei comparti; il tempo entro cui dovranno, costituiti o meno in consorzio, sottoscrivere lo schema di convenzione e sottoscrivere per formale adesione il P.P. relativamente al comparto nel quale sono localizzate le volumetrie spettanti.

Anche la seconda parte dell'opposizione è accoglibile, come di fatto è stata accolta nel paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 4.



Spett.le  
Comune di Giovinazzo

**Opposizione ex art. 27, 4° comma l.r. 56/80**

a Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3, quartiere Castello nel Comune di Giovinazzo adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.

\*\*\*\*\*

La signora **Marialuisa Frammarino dei Malatesta** nata il 19.01.1952 e residente a Roma alla via Bellini n. 14 (c.f. FRMMLS52A59A662U) domiciliata, ai fini del presente atto presso lo studio dell'ing. Domenico Stallone in Giovinazzo alla via Cappuccini n. 5

premessò

di essere proprietaria di suoli in agro di Giovinazzo, tipizzati come C3 nel vigente PRG e in particolare ricadenti nel comparto C3/8 ,

presenta le seguenti opposizioni

al Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3, quartiere Castello adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007:

**1° opposizione**

1.1. I citati suoli di proprietà dell'opponente sono tipizzati come C3 nel vigente PRG ed inseriti nel comparto C3/8 contiguo al comparto C 3/9;

1.2. Solo tale secondo comparto (C 3/9) è interessato alle previsioni del P.U.T.T.;

1.3. Nelle tavole allegate al *Piano Particolareggiato* adottato e in particolare, per quanto l'opponente ha potuto constatare, nelle tavole nn. 6 - ERL ED ERP; E 01; E02; E 04 le aree dei due comparti (sia il C 3/8 che il C 3/9) sono delimitate da un unico contorno grafico contrassegnato dall'unica sigla C 3/8. Tale annessione grafica, espressamente richiamata sia nella relazione (pag. 3 e 22) che nelle n.t.a. (art.1.3), viene motivata in ragione dell'applicazione dei vincoli di inedificabilità posti dal P.U.T.T. sui suoli afferenti il comparto 9 ed al conseguente trasferimento delle relative volumetrie su ognuno degli altri comparti (da 1 a 8) che vengono così ciascuno ricaricato di circa il 20% dei volumi realizzabili.

In tal senso espressamente gli artt. 1.3; 3.5 n.t.a.

Di conseguenza deve ritenersi che le procedure prescritte dall'articolo 15 (commi 7 ss) l.r. 6/1979 (costituzione del consorzio e sottoscrizione della convenzione) debbano riguardare i proprietari dei suoli ricadenti nel comparto, così come disegnato in sede di P.R.G. nonché quei proprietari, tra quelli dei suoli ricadenti nel comparto 9, indicati nelle tavole ....e contornati da linea tratteggiata.

Per intenderci, nel caso del comparto 8 dovranno partecipare al consorzio e sottoscrivere la relativa convenzione solo i proprietari (di suoli ricadenti nel comparto 9) i cui nominativi sono riportati nell'elaborato A05 del Piano Particolareggiato alle pagine 12 e 13 relativo al comparto C3/8 e non tutti i proprietari del comparto 9.

1.4. Tale necessaria precisazione non è contenuta nelle n.t.a. che all'art. 4 prevedono che il PP si *"attua con la sottoscrizione di specifica convenzione tra i proprietari delle aree ricadenti in ogni specifico comparto della zona C3"*.

Cosicchè poiché il "comparto 9 è stato eliminato ed accorpato al comparto 8" (pag. 1 Relazione) potrebbe ritenersi che alle procedure, per il comparto 8, di cui ai citati commi 7 ss art. 15 della l.r. 6/1979 e artt. 4.4 delle n.t.a PP debbano partecipare tutti i proprietari del comparto 9.

Se così si è effettivamente inteso disporre con il PP questo sarebbe certamente illegittimo sia perché apporterebbe, senza l'osservanza delle prescritte formalità, delle varianti al PRG - che ha delimitato i comparti - e altresì per la sussistenza di numerosi profili di violazione di legge e di eccesso di potere imponendosi ai proprietari dei suoli ricadenti nel comparto 8 un'onere assolutamente sproporzionato e totalmente illogico.

L'opponente invero ritiene che tale interpretazione (che renderebbe illegittimo il PP *in parte qua*) è erronea ed in contrasto con la lettura dell'intero impianto normativo del medesimo PP ciononostante al fine di evitare nel futuro ostacoli di varia natura in conseguenza di interpretazioni meramente letterali ancorché erronee, presenta la propria opposizione sul punto e richiede che nelle tavole di PP sia raffigurato il comparto 9 in termini autonomi e distinti dal comparto 8 e di conseguenza i seguenti articoli del PP siano così interamente sostituiti (parte modificata o aggiunta in grassetto):

*art. 1.3. Il PP si articola in nove comparti dei quali i primi otto sono sottoposti a specifico piano di comparto con la partecipazione in maniera proporzionale,*

*al riparto degli utili e degli oneri , delle aree ricadenti nel comparto 9. Ciò comporta per ciascun comparto un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili.*

*Le aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/P della Regione Puglia, vengono confermate nella loro situazione ambientale e paesaggistica, come precisato negli articoli che seguono*

*L'individuazione delle aree, sottoposte a regime di tutela e che, in virtù di quanto sopra, afferiscono a ciascun comparto è riportata nell'elaborato A05 del Piano Particolareggiato.*

*Art. 4.1. Il PP si attua con la sottoscrizione di specifica convenzione tra i proprietari delle aree **afferenti o ogni specifico comparto come indicato nelle tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato.***

*4.4 Dopo l'approvazione del PP, il Comune notifica, nei modi consentiti dalla vigente normativa, il provvedimento ai proprietarie/o aventi titolo interessati, dei suoli afferenti ogni singolo comparto **come indicati nelle tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato,** e indica loro:.....(prosegue come si legge nel PP adottato dopo i due punti).*

### **2° opposizione.**

*2.1. Il PP adottato dispone, in conformità al principio della peraquazione, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione delle previsioni di piano.*

Tale ripartizione si è però spinta, con grave compromissione dell'autonomia dei privati, sino all'individuazione delle Unità d'Intervento (U.I.) per Edilizia Residenziale Libera nelle quali è assegnata la volumetria afferente i singoli proprietari lasciando alla loro autonomia solo l'attribuzione dei singoli edifici all'interno dell'Unità di Intervento.

Accade così che mentre alcuni proprietari vedano la propria volumetria assegnata all'Unità d'Intervento A altri se la vedano assegnata all'interno dell'Unità d'Intervento B (si vedano le tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato e segnatamente le pagine 12 e 13).

Tale scelta progettuale è però fortemente lesiva dell'autonomia dei proprietari i cui suoli afferiscono il medesimo comparto e fonte di grave sperequazione tra i medesimi nonché assunta in violazione dei principi vigenti in materia.

In particolare occorre rilevare che l'art 15 l.r. n. 6/1979 nel prevedere il comparto come strumento di perequazione assegna ai Comuni la potestà di *procedere alla delimitazione dei comparti* e di *indicare le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui (i privati) dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.*

Cosicché è appunto in tale sede di costituzione del consorzio che i privati dovranno prevedere le modalità di individuazione degli edifici, anche evidentemente in relazione alla loro tipologia, in virtù delle volumetrie loro assegnate.

Come ha infatti chiarito il Tar Campania, Salerno, 5 luglio 2002 n.670: *“il comparto edificatorio ...può essere impiegato per dare ingresso nella pianificazione urbanistica alla tecnica perequativa e...tale tecnica ha un fondamento tipicamente consensuale”.*

La salvaguardia dell'autonomia negoziale dei privati, nel rispetto della potestà pianificatoria delle amministrazioni comunali, è quindi un principio generale consolidato oltre che nella nostra Costituzione, agli artt. 41 e 42, altresì da ultimo dall'articolo 7 della l.r.n. 24/2004 per il quale *“La perequazione consiste nel riconoscere a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in tutto il territorio comunale un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso ma derivi invece dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le proprietà stesse al momento della formazione del Piano Urbanistico. **I diritti edificatori sono attribuiti in percentuale dell'entità catastale di ciascuna proprietà e sono liberamente commerciabili negli e, ove non possibile, tra gli ambiti individuati con la pianificazione comunale.**”*

Ha ulteriormente chiarito la Circolare Ass. Reg. 18 ottobre 2005 n.1 che: *la possibilità di procedere alla commercializzazione dei diritti edificatori...postula la preventiva attribuzione di tali diritti da parte di un piano urbanistico basato sulla perequazione”.*

Oggetto di tale piano è così l'attribuzione dei diritti che certamente vanno riferiti in misura proporzionale alle varie destinazioni ed alle differenti tipologie di intervento (ERL ovvero ERP) in quanto tale differenziazione è

strumentalmente necessaria alla perequazione, ma senz'altra compromissione dell'autonomia e della libertà negoziale dei privati.

La compromissione dell'autonomia negoziale dei privati non é peraltro di alcuna utilità pubblica attesa la permanenza dei poteri che al Comune comunque spettano, come correttamente richiamato dalle stesse n.t.a. (art. 4.5) in caso di inerzia dei privati.

Si chiede così le predette tavole vengano modificate e, nella versione modificata, rechino (solo) l'indicazione della volumetria assegnata ai singoli proprietari suddivisa tra ERL ed ERP.

In tal modo verrebbe demandata all'autonomia dei privati non solo l'assegnazione a ciascuno di essi dei singoli edifici (come è previsto nel PP adottato) ma anche l'individuazione delle Unità d'Intervento per Edilizia Residenziale Libera alle quali far afferire la volumetria spettante.

Si propongono così le seguenti modifiche:

alle tavole di cui all' elaborato A05 del Piano Particolareggiato vengono riportate le volumetrie attribuite ad ogni singolo proprietario suddivise solo in relazione all'Edilizia Residenziale Libera e all'Edilizia Residenziale Popolare.

Con osservanza.

Bari, 15 maggio 2007

Marialuisa Frammarino dei Malatesta

*Marialuisa Frammarino dei Malatesta*

# COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OPPOSIZIONE n. 12 (cfr. allegato) prot. 011745 del 16.05.2007**

**Ditta: FRAMMARINO DEI MALATESTA Eva fg. 8 ptc. 77**  
**94**  
**108**  
**253**  
**252**  
**98**

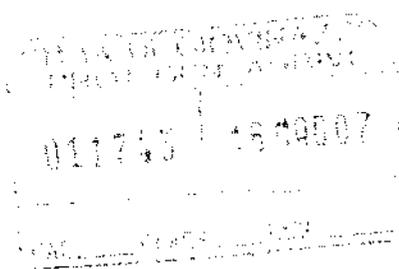
## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

1. Si richiede che nelle tavole di Piano il comparto C3.9 sia raffigurato in termini autonomi e distinti, con relative variazioni negli allegati e nelle N.T.A. del P.P. stesso.
2. Si osserva in merito alla opportunità di sottrarre all'autonomia dei singoli privati l'individuazione, nelle U.I. per E.R.L. e E.R.P., della volumetria spettante ad ogni singolo proprietario.
3. Nell'evidenziare che la particella fg.8 n.108, nel comparto C3.8, è tipizzata come verde a standard per le unità B, si chiede il suo mantenimento come area di pertinenza della villa esistente, demandando all'autonomia dei privati, in sede di convenzionamento, l'organizzazione degli spazi a servizio delle unità abitative.

## **CONTRODEDUZIONI**

La prima e la seconda parte dell'opposizione sono accoglibili per le motivazioni riportate nell'esame all'opposizione n. 11.

Per quanto attiene la terza, la stessa appare priva di pregio, muovendo da una errata interpretazione del progetto di P.P.: l'area di pertinenza della villa esistente non viene destinata a *standard*. Detta area partecipa, in quanto superficie fondiaria, alla realizzazione della volumetria - nel P.P. adottato, collocata nell'U.I. "B"-; di fatto è demandata all'autonomia dei privati, in sede di convenzionamento, la destinazione di detto spazio, restando lo stesso di proprietà privata e vocato, nel progetto di Piano, a perdurare "giardino" a tutela della sua integrità.



13

Spett.le  
Comune di Giovinazzo

**Opposizione ex art. 27, 4° comma l.r. 56/80**

a Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3. quartiere Castello nel Comune di Giovinazzo adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.

\*\*\*\*\*

La signora **Eva Frammarino dei Malatesta** nata l'1.01.1944 e residente a Torino alla via dei Mille n. 9 (c.f. FRMVEA44A41H501M) domiciliata, ai fini del presente atto presso lo studio dell'ing. Domenico Stallone in Giovinazzo alla via Cappuccini n. 5

premessò

di essere proprietaria di suoli in agro di Giovinazzo, tipizzati come C3 nel vigente PRG e in particolare ricadenti nel comparto C3/8 ,

presenta le seguenti opposizioni

al Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3. quartiere Castello adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007:

**1° opposizione**

- 1.1. I citati suoli di proprietà dell'opponente sono tipizzati come C3 nel vigente PRG ed inseriti nel comparto C3/8 contiguo al comparto C 3/9;
- 1.2. Solo tale secondo comparto (C 3/9) è interessato alle previsioni del P.U.T.T.;

Tal  
è p  
3.2.  
giar  
Tal  
perc  
dist  
vice  
Si c  
dem  
succ  
unità  
Con  
Bari,

1.3. Nelle tavole allegate al *Piano Particolareggiato* adottato e in particolare, per quanto l'opponente ha potuto constatare, nelle tavole nn. 6 – ERL ED ERP; E 01; E02; E 04 le aree dei due comparti (sia il C 3/8 che il C 3/9) sono delimitate da un unico contorno grafico contrassegnato dall'unica sigla C 3/8.

Tale annessione grafica, espressamente richiamata sia nella relazione (pag. 3 e 22) che nelle n.t.a. (art.1.3), viene motivata in ragione dell'applicazione dei vincoli di inedificabilità posti dal P.U.T.T. sui suoli afferenti il comparto 9 ed al conseguente trasferimento delle relative volumetrie su ognuno degli altri comparti (da 1 a 8) che vengono così ciascuno ricaricato di circa il 20% dei volumi realizzabili.

In tal senso espressamente gli artt. 1.3; 3.5 n.t.a.

Di conseguenza deve ritenersi che le procedure prescritte dall'articolo 15 (commi 7 ss) L.r. 6/1979 (costituzione del consorzio e sottoscrizione della convenzione) debbano riguardare i proprietari dei suoli ricadenti nel comparto, così come disegnato in sede di P.R.G. nonché quei proprietari, tra quelli dei suoli ricadenti nel comparto 9, indicati nelle tavole ...e contornati da linea tratteggiata.

Per intenderci, nel caso del comparto 8 dovranno partecipare al consorzio e sottoscrivere la relativa convenzione solo i proprietari (di suoli ricadenti nel comparto 9) i cui nominativi sono riportati nell'elaborato A05 del Piano Particolareggiato alle pagine 12 e 13 relativo al comparto C 3/8 e non tutti i proprietari del comparto 9.

1.4. Tale necessaria precisazione non è contenuta nelle n.t.a. che all'art. 4 prevedono che il PP si "*attua con la sottoscrizione di specifica convenzione tra i proprietari delle aree ricadenti in ogni specifico comparto della zona C3*".

Cosicchè poiché il "comparto 9 è stato eliminato ed accorpato al comparto 8" (pag. 1 Relazione) potrebbe ritenersi che alle procedure, per il comparto 8, di cui ai citati commi 7 ss art. 15 della l.r. 6/1979 e artt. 4.4 delle n.t.a PP debbano partecipare tutti i proprietari del comparto 9.

Se così si è effettivamente inteso disporre con il PP questo sarebbe certamente illegittimo sia perché apporterebbe, senza l'osservanza delle prescritte formalità, delle varianti al PRG - che ha delimitato i comparti - e altresì per la sussistenza di numerosi profili di violazione di legge e di eccesso di potere imponendosi ai proprietari dei suoli ricadenti nel comparto 8 un'onere assolutamente sproporzionato e totalmente illogico.

L'opponente invero ritiene che tale interpretazione (che renderebbe illegittimo il PP in parte qua) è erronea e in contrasto con la lettura dell'intero impianto normativo del medesimo PP ciononostante al fine di evitare nel futuro ostacoli di varia natura in conseguenza di interpretazioni meramente letterali ancorché erronee, presenta la propria opposizione sul punto e richiede che nelle tavole di PP sia raffigurato il comparto 9 in termini autonomi e distinti dal comparto 8 e di conseguenza i seguenti articoli del PP siano così interamente sostituiti (parte modificata o aggiunta in grassetto):

**art. 1.3. Il PP si articola in nove comparti dei quali i primi otto sono sottoposti a specifico piano di comparto con la partecipazione in maniera proporzionale,**

Ta  
è f  
3.2  
gia  
Tai  
per  
dist  
vici  
Si  
den.  
succ  
uniti  
Con  
Bari,

*al riparto degli utili e degli oneri , delle aree ricadenti nel comparto 9. Ciò comporta per ciascun comparto un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili.*

*Le aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/P della Regione Puglia, vengono confermate nella loro situazione ambientale e paesaggistica, come precisato negli articoli che seguono*

*L'individuazione delle aree, sottoposte a regime di tutela e che, in virtù di quanto sopra, afferiscono a ciascun comparto è riportata nell'elaborato A05 del Piano Particolareggiato.*

*Art. 4.1. Il PP si attua con la sottoscrizione di specifica convenzione tra i proprietari delle aree **afferenti o gni specifico c omparto c ome i ndicato n elle tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato.***

*4.4 Dopo l'approvazione del PP, il Comune notifica, nei modi consentiti dalla vigente normativa, il provvedimento ai proprietarie/o aventi titolo interessati, dei suoli afferenti ogni singolo comparto **come indicati nelle tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato, e indica loro:.....**(prosegue come si legge nel PP adottato dopo i due punti).*

### **2° opposizione.**

*2.1. Il PP adottato dispone, in conformità al principio della peraquazione, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione delle previsioni di piano.*

Tale ripartizione si è però spinta, con grave compromissione dell'autonomia dei privati, sino all'individuazione delle Unità d'Intervento (U.I.) per Edilizia Residenziale Libera nelle quali è assegnata la volumetria afferente i singoli proprietari lasciando alla loro autonomia solo l'attribuzione dei singoli edifici all'interno dell'Unità di Intervento.

Accade così che mentre alcuni proprietari vedano la propria volumetria assegnata all'Unità d'Intervento A altri se la vedano assegnata all'interno dell'Unità d'Intervento B (si vedano le tavole di cui all'elaborato A05 del Piano Particolareggiato e segnatamente le pagine 12 e 13).

Tale scelta progettuale è però fortemente lesiva dell'autonomia dei proprietari i cui suoli afferiscono il medesimo comparto e fonte di grave sperequazione tra i medesimi nonché assunta in violazione dei principi vigenti in materia.

In particolare occorre rilevare che l'art 15 l.r. n. 6/1979 nel prevedere il comparto come strumento di perequazione assegna ai Comuni la potestà di *procedere alla delimitazione dei comparti e di indicare le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui (i privati) dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.*

Cosicché è appunto in tale sede di costituzione del consorzio che i privati dovranno prevedere le modalità di individuazione degli edifici, anche evidentemente in relazione alla loro tipologia, in virtù delle volumetrie loro assegnate.

Come ha infatti chiarito il Tar Campania, Salerno, 5 luglio 2002 n.670: *“il comparto edificatorio ...può essere impiegato per dare ingresso nella pianificazione urbanistica alla tecnica perequativa e...tale tecnica ha un fondamento tipicamente consensuale”.*

La salvaguardia dell'autonomia negoziale dei privati, nel rispetto della potestà pianificatoria delle amministrazioni comunali, è quindi un principio generale consolidato oltre che nella nostra Costituzione, agli artt. 41 e 42, altresì da ultimo dall'articolo 7 della l.r.n. 24/2004 per il quale *“La perequazione consiste nel riconoscere a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in tutto il territorio comunale un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso ma derivi invece dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le proprietà stesse al momento della formazione del Piano Urbanistico. I diritti edificatori sono attribuiti in percentuale dell'entità catastale di ciascuna proprietà e sono liberamente commerciabili negli e, ove non possibile, tra gli ambiti individuati con la pianificazione comunale.”*

Ha ulteriormente chiarito la Circolare Ass. Reg. 18 ottobre 2005 n.1 che: *la possibilità di procedere alla commercializzazione dei diritti edificatori...postula la preventiva attribuzione di tali diritti da parte di un piano urbanistico basato sulla perequazione”.*

Oggetto di tale piano è così l'attribuzione dei diritti che certamente vanno riferiti in misura proporzionale alle varie destinazioni ed alle differenti tipologie di intervento (ERL ovvero ERP) in quanto tale differenziazione è

strumentalmente necessaria alla perequazione, ma senz'altra compromissione dell'autonomia e della libertà negoziale dei privati.

La compromissione dell'autonomia negoziale dei privati non é peraltro di alcuna utilità pubblica attesa la permanenza dei poteri che al Comune comunque spettano, come correttamente richiamato dalle stesse n.t.a. (art. 4.5) in caso di inerzia dei privati.

Si chiede così le predette tavole vengano modificate e, nella versione modificata, rechino (solo) l'indicazione della volumetria assegnata ai singoli proprietari suddivisa tra ERL ed ERP.

In tal modo verrebbe demandata all'autonomia dei privati non solo l'assegnazione a ciascuno di essi dei singoli edifici (come è previsto nel PP adottato) ma anche l'individuazione delle Unità d'Intervento per Edilizia Residenziale Libera alle quali far afferire la volumetria spettante.

Si propongono così le seguenti modifiche:

alle tavole di cui all' elaborato A05 del Piano Particolareggiato vengono riportate le volumetrie attribuite ad ogni singolo proprietario suddivise solo in relazione all'Edilizia Residenziale Libera e all'Edilizia Residenziale Popolare.

### **3° opposizione.**

3.1.L'opponente è proprietaria di una villa ottocentesca di notevole valenza architettonica, insistente sulla particella n.98 e nel comparto C 3/8 con un antistante ampio e scenografico giardino all'italiana (p.lla.108) con pini secolari e specie pregiate.

Tale giardino costituisce un *unicum* inscindibile con la villa ed il relativo suolo è pertinenziale alla stessa villa.

3.2. Nelle tavole allegate al PP adottato e partitamente nella tavola 6, l'area del giardino pare tipizzata come verde a standard per le unità B.

Tale scelta è illegittima, anche in relazione al punto 5.4 della relazione (pag.24), perchè disgrega l'unità funzionale del complesso di proprietà dell'opponente distruggendone il valore ed alterando, in maniera irrecuperabile un bene che viceversa merita tutela.

Si chiede pertanto di mantenere l'unità della villa con la sua pertinenza demandando all'autonomia dei privati in sede di costituzione del Consorzio e successivo convenzionamento l'organizzazione degli spazi a servizio delle unità abitative.

Con osservanza.

Bari, 15 maggio 2007

Eva Frammarino dei Malatesta

*Eva Frammarino dei Malatesta*

# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 13 (cfr. allegato) prot. 011746 del 16.05.2007

---

Ditta: COLAMARIA Rosa fg. 7 ptc. 355  
357

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. L'opponente non condivide il criterio perequativo utilizzato, finalizzato ad attribuire una capacità edificatoria alle aree vincolate dal PUTT/P della Regione Puglia.
2. Osserva che la delimitazione dei comparti contenuta nel P.P. adottato si discosta dalle previsioni del P.R.G.C..
3. Non condivide, altresì, criteri di ubicazione delle volumetrie né il criterio con cui sono state attribuite le tipologie edilizie, con particolare riferimento al comparto C3.7.

## CONTRODEDUZIONI

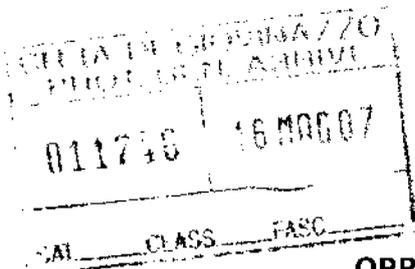
---

La Regione Puglia, con la Delibera di approvazione definitiva del P.R.G.C. di Giovinazzo (D.G.R. n. 7583/91), riconosceva una capacità edificatoria a tutta la zona C3 e ne condizionava l'edificazione alla preventiva redazione di un P.P. esteso all'intera zona, al fine di verificare la viabilità di P.R.G. nonché di tutelare la lama esistente. Il rilievo proposto appare, dunque, tardivo.

La traslazione della volumetria edificabile, riconosciuta dal P.R.G.C. anche ai proprietari delle aree vincolate dal PUTT/P, è informata al così detto principio di indifferenza alle determinazioni del Piano: tutte le proprietà inserite in un determinato ambito di intervento vengono investite contemporaneamente del beneficio dell'edificabilità e del peso di contribuire all'elevazione della qualità urbana generale.

Per la seconda parte dell'opposizione si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 11.

Per quanto attiene la collocazione delle porzioni di Piano in ERL e ERP, nonché all'attribuzione delle tipologie si richiama quanto riportato a riguardo nell'esame delle opposizioni n. 4 e 10.



12

**OPPOSIZIONE EX ART 21 L.R. 56/80**

**avverso il Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3  
adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.**

\* \* \* \* \*

La sig.ra COLAMARIA Rosa, nata a Giovinazzo il 6.7.1960, domiciliata in Giovinazzo alla via Eustachio n. 9, proprietaria dei terreni riportati in catasto al foglio 7 - particelle nn. 355, 357 ricompresi nel Comparto C3.7, formula opposizione al suindicato Piano Particolareggiato per i motivi di seguito esposti.

**1.** La delimitazione dei comparti contenuta nel Piano Particolareggiato adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007 si discosta dalle previsioni del P.R.G.C.

Stabilisce l'art. 65 delle N.T.A. del Piano Regolatore: *"Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nella tavola 10 di P.R.G.C. costituisce comparto di minimo intervento"*.

La citata Tavola 10 prevedeva nell'ambito della zona C3 le maglie C3.8 e C3.9. Nel P.P. adottato, tuttavia, la maglia 9 è stata soppressa per essere accorpata alla C3.8.

La scelta progettuale all'esame costituisce variante alle disposizioni del PRG non solo per l'evidente difformità dalla zonizzazione contenuta nello strumento di Pianificazione generale, ma anche per l'introduzione di criteri perequativi che consentono l'inclusione dell'area di inedificabilità assoluta nei comparti della zona C3.

Il P.P. adottato consente ai proprietari dei suoli ricadenti nella zona di "Lama Castello", sottoposta a vincolo dal PUTT e già esclusa da qualunque ipotesi di edificazione in sede di approvazione del PRG giusta delibera di G.R. n. 8184 del 22.12.1989, di concorrere alla realizzazione del programma edilizio attraverso un ricarico del 20% dei volumi realizzabili per ogni comparto.

Risulta attuato in tal modo il principio della perequazione stabilito dalla legge regionale n. 20/2001 all'art. 2 e dall'art. 7 della legge regionale n. 24/2004.

Tuttavia l'impostazione seguita per il Piano Particolareggiato si discosta dal vigente PRG, atteso che lo strumento urbanistico generale non prevede il ricorso ai meccanismi compensativi proposti invece in sede di attuazione.

L'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con Circolare n. 1 del 18.10.2005, in riferimento al trasferimento dei diritti edificatori attuato nell'ambito della redazione degli strumenti di attuazione di PRG vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. n. 20/2001, ha evidenziato l'inopportunità di applicare i nuovi strumenti giuridici per l'attuazione di P.R.G. di concezione e struttura diversa dai PUG, rilevando la necessità della preventiva adozione di una apposita variante ai Piani di vecchia concezione.

Nel caso di specie il P.P. adottato, pur in assenza di variante al PRG, si propone come strumento attuativo basato sulla perequazione e sul trasferimento dei diritti edificatori.

Il concorso della sottoscritta opponente alla realizzazione del programma di comparto con soggetti non espressamente ammessi dal PRG a detto programma edilizio determina una situazione di pregiudizio sostanziale, dovendosi procedere ad associare un maggior numero di soggetti per la realizzazione del comparto, con evidenti problematiche incidenti sulla concreta fattibilità dell'intervento e sul coinvolgimento di un maggior numero di aventi titolo alla ripartizione delle unità abitative a realizzarsi.

**2.** Nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.P., Allegato A02, a pag. 4 si evidenzia che il P.P. si articola in otto comparti, ciascuno sottoposto a specifico piano di comparto.

Anche tale aspetto della pianificazione attuativa risulta lesiva degli interessi della deducente.

L'Amministrazione, infatti, nella redazione del Piano Particolareggiato ha

ecceduto i limiti fissati dall'art. 19 della l.r. n. 56/80, norma alla quale pure i progettisti hanno dichiarato di uniformarsi, attribuendo a ciascun proprietario non solo la volumetria realizzabile ma anche la tipologia edilizia e, soprattutto, l'esatta collocazione delle singole unità di intervento nell'ambito del comparto.

La pianificazione realizzata dall'Amministrazione assume dunque le caratteristiche di strumento urbanistico di terzo livello (così come è definito il piano di comparto in Consiglio di Stato, Sez. IV, 17.7.1996 n. 860), in difformità rispetto a quanto stabilito dal PRG e dalla normativa regionale.

La soluzione scelta dai progettisti risulta pertanto non solo erronea, ma anche palesemente iniqua, in contrasto con le premesse che ispirano il P.P.

Se infatti la finalità perequativa è quella di un'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra i proprietari appartenenti al medesimo comparto, nel caso di specie essa appare del tutto disattesa dato che, in assenza di concertazione con i proprietari delle aree interessate, si è proceduto alla attribuzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione dei volumi con criteri che risultano premiali per alcuni proprietari (ad esempio per coloro che pur essendo titolari di suoli in zone di minor pregio, più distanti dall'abitato cittadino o inclusi nell'area di inedificabilità per vincolo ambientale-paesaggistico), che si sono visti attribuire una tipologia edilizia appetibile quale quella delle villette a schiera o edifici prossimi al centro urbano, e penalizzanti invece per altri i quali, pur essendo proprietari di terreni posti in posizione più favorevole, sono stati ammessi a edificare in aree e per tipologie di minore interesse commerciale.

Ne è seguita una irragionevole quanto immotivata attribuzione delle superfici e delle tipologie edilizie realizzabili a ciascun partecipante al comparto, a seguito della quale non è ravvisabile l'uniformità nella ripartizione degli oneri e soprattutto degli utili, propria dello strumento perequativo utilizzato.

**3.** Dall'impostazione sopra contestata derivano le conseguenze pregiudizievoli

che qui di seguito si specificano.

- Per quanto concerne il comparto **C3.7**, è stata attribuita la tipologia identificata come "B" per la realizzazione della volumetria residenziale privata e ad uso commerciale.

Detta tipologia edilizia risulta collocata in posizione assolutamente periferica e comunque a notevole distanza dalla viabilità che consente il collegamento tra il comparto ed il centro cittadino.

E' del tutto evidente che l'attribuzione delle volumetrie nell'ambito del P.P. e, in particolare nel Comparto C3.7 non solo non rispetta il criterio dell'inerenza dello *jus edificandi* alla proprietà fondiaria, ma determina una redistribuzione delle volumetrie che produce il risultato di avvantaggiare i proprietari di terreni di ridotta rilevanza economica.

In modo del tutto incomprensibile, peraltro, nell'ambito del Comparto C3.7 si è verificata una sorta di inversione nell'assegnazione delle tipologie di intervento realizzabili e nell'ubicazione delle stesse, di modo che i proprietari dei terreni posti a ponente possono realizzare nella zona a levante e viceversa.

Ritenendo che le palazzine poste nella zona a ponente abbiano una collocazione più vantaggiosa sotto il profilo economico e commerciale, la sottoscritta ritiene che la disposizione sopra contestata sia a sé sfavorevole e pertanto ne chiede la modifica.

- Gli elaborati progettuali e la relazione al P.P. non indicano i criteri con i quali tali "assegnazioni" sono state effettuate e di conseguenza non precisano in virtù di quali parametri sono stati attribuiti lotti di maggiore interesse commerciale, quali ad esempio le villette a schiera a destinazione residenziale privata.

Sussiste dunque un evidente vizio di carente motivazione nel P.P. opposto.

- Non appare corretta neppure la scelta di allocare le palazzine adibite ad

edilizia pubblica in posizione più prossima all'abitato cittadino rispetto a quella destinata all'edilizia residenziale privata, relegata dai progettisti all'estremità del comparto.

La finalità dichiarata dai progettisti, diretta a conseguire una maggiore integrazione tra edilizia pubblica e privata, avrebbe potuto essere perseguita con criteri ugualmente volti a sostenere l'omogeneizzazione sociale, ma secondo modalità non penalizzanti per quanti dovranno sostenere ingenti investimenti finanziari per la realizzazione degli immobili destinati ad edilizia residenziale privata.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, si chiede l'accoglimento delle suesposte opposizioni.

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Rosa Colamaria

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'Rosa Colamaria'. The signature is written in a cursive, flowing style with long, sweeping strokes.

# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

**OPPOSIZIONE n. 14** (cfr. allegato) **prot. 011747** **del 16.05.2007**

---

**Ditta: COLAMARIA Antonio** **fg. 7** **ptc. 292**  
**392**  
**393**  
**356**  
**358**

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. L'opponente non condivide il criterio perequativo utilizzato, finalizzato ad attribuire una capacità edificatoria alle aree vincolate dal PUTT.
2. Osserva che la delimitazione dei comparti contenuta nel PP adottato si discosta dalle previsioni del P.R.G.C..
3. Non condivide, altresì, criteri di ubicazione delle volumetrie né il criterio con cui sono state attribuite le tipologie edilizie, con particolare riferimento al comparto C3.7 e al comparto C3.2.
4. Chiede la rettifica della volumetria attribuita alla particella fg.7 n.292, all'interno del comparto C3/2, sulla quale insiste una cubatura preesistente, suggerendo che la stessa si sommi a quella già attribuita dal P.P..

## CONTRODEDUZIONI

---

Per quanto attiene le parti prima, seconda e terza dell'opposizione si richiama quanto già riportato nell'esame dell'opposizione n. 13.

Per quanto attinente la richiesta di attribuzione delle volumetrie demolite nel P.P., si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 7.

14

CITTA' DI GIOVINAZZO	
PROL. GEN. ALGIVI	
011747	16 MAGGIO
CAT.	CLASS.

**OPPOSIZIONE EX ART 21 L.R. 56/80**

**avverso il Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3  
adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.**

\* \* \* \* \*

Il sig. COLAMARIA Antonio, nato a Bari l'1.1.1967 domiciliato in Giovinazzo alla via Eustachio n. 9, proprietario:

- dei terreni siti in agro di Giovinazzo catastalmente individuati al foglio 7 - particelle n. 292, 392 e 393 compresi dal P.P. adottato nel Comparto C3.2
- dei terreni riportati in catasto al foglio 7 particelle nn. 356 e 358 inclusi nel Comparto C3.7;

formula opposizione al suindicato Piano Particolareggiato per i motivi di seguito esposti.

1. La delimitazione dei comparti contenuta nel Piano Particolareggiato adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007 si discosta dalle previsioni del P.R.G.C.

Stabilisce l'art. 65 delle N.T.A. del Piano Regolatore: "*Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nella tavola 10 di P.R.G.C. costituisce comparto di minimo intervento*".

La citata Tavola 10 prevedeva nell'ambito della zona C3 le maglie C3.8 e C3.9. Nel P.P. adottato, tuttavia, la maglia 9 è stata soppressa per essere accorpata alla C3.8.

La scelta progettuale all'esame costituisce variante alle disposizioni del PRG non solo per l'evidente difformità dalla zonizzazione contenuta nello strumento di Pianificazione generale, ma anche per l'introduzione di criteri perequativi che consentono l'inclusione dell'area di inedificabilità assoluta nei comparti della zona C3.

Il P.P. adottato consente ai proprietari dei suoli ricadenti nella zona di "Lama Castello", sottoposta a vincolo dal PUTT e già esclusa da qualunque ipotesi di

edificazione in sede di approvazione del PRG giusta delibera di G.R. n. 8184 del 22.12.1989, di concorrere alla realizzazione del programma edilizio attraverso un ricarico del 20% dei volumi realizzabili per ogni comparto.

Risulta attuato in tal modo il principio della perequazione stabilito dalla legge regionale n. 20/2001 all'art. 2 e dall'art. 7 della legge regionale n. 24/2004.

Tuttavia l'impostazione seguita per il Piano Particolareggiato si discosta dal vigente PRG, atteso che lo strumento urbanistico generale non prevede il ricorso ai meccanismi compensativi proposti invece in sede di attuazione.

L'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con Circolare n. 1 del 18.10.2005, in riferimento al trasferimento dei diritti edificatori attuato nell'ambito della redazione degli strumenti di attuazione di PRG vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. n. 20/2001, ha evidenziato l'inopportunità di applicare i nuovi strumenti giuridici per l'attuazione di P.R.G. di concezione e struttura diversa dai PUG, rilevando la necessità della preventiva adozione di una apposita variante ai Piani di vecchia concezione.

Nel caso di specie il P.P. adottato, pur in assenza di variante al PRG, si propone come strumento attuativo basato sulla perequazione e sul trasferimento dei diritti edificatori.

Il concorso del sottoscritto opponente alla realizzazione del programma di comparto con soggetti non espressamente ammessi dal PRG a detto programma edilizio determina una situazione di pregiudizio sostanziale, dovendosi procedere ad associare un maggior numero di soggetti per la realizzazione del comparto, con evidenti problematiche incidenti sulla concreta fattibilità dell'intervento e sul coinvolgimento di un maggior numero di aventi titolo alla ripartizione delle unità abitative a realizzarsi.

**2.** Nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.P., Allegato A02, a pag. 4 si evidenzia che il P.P. si articola in otto comparti, ciascuno sottoposto a specifico piano di comparto.

Anche tale aspetto della pianificazione attuativa risulta lesiva degli interessi del deducente.

L'Amministrazione, infatti, nella redazione del Piano Particolareggiato ha ecceduto i limiti fissati dall'art. 19 della l.r. n. 56/80, norma alla quale pure i progettisti hanno dichiarato di uniformarsi, attribuendo a ciascun proprietario non solo la volumetria realizzabile ma anche la tipologia edilizia e, soprattutto, l'esatta collocazione delle singole unità di intervento nell'ambito del comparto.

La pianificazione realizzata dall'Amministrazione assume dunque le caratteristiche di strumento urbanistico di terzo livello (così come è definito il piano di comparto in Consiglio di Stato, Sez. IV, 17.7.1996 n. 860), in difformità rispetto a quanto stabilito dal PRG e dalla normativa regionale.

La soluzione scelta dai progettisti risulta pertanto non solo erronea, ma anche palesemente iniqua, in contrasto con le premesse che ispirano il P.P.

Se infatti la finalità perequativa è quella di un'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra i proprietari appartenenti al medesimo comparto, nel caso di specie essa appare del tutto disattesa dato che, in assenza di concertazione con i proprietari delle aree interessate, si è proceduto alla attribuzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione dei volumi con criteri che risultano premiali per alcuni proprietari (ad esempio per coloro che pur essendo titolari di suoli in zone di minor pregio, più distanti dall'abitato cittadino o inclusi nell'area di inedificabilità per vincolo ambientale-paesaggistico), che si sono visti attribuire una tipologia edilizia appetibile quale quella delle villette a schiera o edifici prossimi al centro urbano, e penalizzanti invece per altri i quali, pur essendo proprietari di terreni posti in posizione più favorevole, sono stati ammessi a edificare in aree e per tipologie di minore interesse commerciale.

Ne è seguita una irragionevole quanto immotivata attribuzione delle superfici e delle tipologie edilizie realizzabili a ciascun partecipante al comparto, a

seguito della quale non è ravvisabile l'uniformità nella ripartizione degli oneri e soprattutto degli utili, propria dello strumento perequativo utilizzato.

**3.** Dall'impostazione sopra contestata derivano le conseguenze pregiudizievoli che qui di seguito si specificano.

- Per quanto concerne il comparto **C3.7**, è stata attribuita la tipologia identificata come "B" per la realizzazione della volumetria residenziale privata e ad uso commerciale.

Detta tipologia edilizia risulta collocata in posizione assolutamente periferica e comunque a notevole distanza dalla viabilità che consente il collegamento tra il comparto ed il centro cittadino.

E' del tutto evidente che l'attribuzione delle volumetrie nell'ambito del P.P. e, in particolare nel Comparto C3.7 non solo non rispetta il criterio dell'inerenza dello *jus edificandi* alla proprietà fondiaria, ma determina una redistribuzione delle volumetrie che produce il risultato di avvantaggiare quanti risultano proprietari di terreni di ridotta rilevanza economica.

In modo del tutto incomprensibile, peraltro, nell'ambito del Comparto C3.7 si è verificata una sorta di inversione nell'assegnazione delle tipologie di intervento realizzabili e nell'ubicazione delle stesse, di modo che i proprietari dei terreni posti a ponente possono realizzare nella zona a levante e viceversa.

Ritenendo che le palazzine poste nella zona a ponente abbiano una collocazione più vantaggiosa sotto il profilo economico e commerciale, il sottoscritto ritiene la disposizione sopra contestata sfavorevole e pertanto ne chiede la modifica.

- Gli elaborati progettuali e la relazione al P.P. non indicano i criteri con i quali tali "assegnazioni" sono state effettuate e di conseguenza non precisano in virtù di quali parametri sono stati attribuiti lotti di maggiore interesse commerciale, quali ad esempio le villette a schiera a destinazione residenziale

privata.

Sussiste dunque un evidente vizio di carente motivazione nel P.P. opposto.

- Le stesse obiezioni valgono per il comparto **C3.2** nel quale sono inclusi terreni di proprietà dello scrivente, ai quali è stata attribuita la tipologia edilizia A che risulta ubicata in aree per le quali non sono previsti collegamenti adeguati con il centro cittadino e che pertanto non rivestono particolare rilevanza sul piano commerciale.

- Non appare corretta neppure la scelta di allocare le palazzine adibite ad edilizia pubblica in posizione più prossima all'abitato cittadino rispetto a quella destinata all'edilizia residenziale privata, relegata dai progettisti all'estremità del comparto.

La finalità perseguita di una maggiore integrazione tra edilizia pubblica e privata, avrebbe potuto essere attuata con criteri volti a sostenere l'omogeneizzazione sociale, ma secondo modalità non penalizzanti per quanti dovranno sostenere ingenti investimenti finanziari per la realizzazione degli immobili destinati ad edilizia residenziale privata.

**4.** Con riferimento alle particelle 292, 392 e 393 incluse nel comparto **C3.2** occorre evidenziare l'erronea attribuzione di volumetria edificabile.

Difatti il P.P. prevede il riconoscimento della volumetria già esistente, alla quale si aggiunge quella derivante dalla edificabilità del terreno circostante.

Nel caso delle particelle sopra indicate erroneamente è stata assegnata la volumetria espressa solo dal terreno, mentre è stato omissa qualunque riferimento alla preesistente cubatura del fabbricato insistente sulla part. 292.

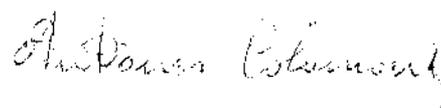
Per tale motivo si chiede la rettifica della volumetria attribuita al sottoscritto opponente, con il conseguente riconoscimento della volumetria spettante.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, si conclude per l'accoglimento delle suesposte opposizioni.

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Antonio Colamaria



# COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OPPOSIZIONE n. 15 (cfr. allegato) prot. 011748 del 16.05.2007**

**Ditta: CAMPOREALE Maria fg. 8 ptc. 260**  
**CAMPOREALE Giuseppe 261**  
**CAMPOREALE Antonio**  
**GIANGREGORIO Nicola**

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Gli opposenti non condividono il criterio perequativo utilizzato, finalizzato ad attribuire una capacità edificatoria alle aree vincolate dal PUTT.
2. Osservano che la delimitazione dei comparti contenuta nel PP adottato si discosta dalle previsioni del P.R.G.C..
3. Non condividono, altresì, criteri di ubicazione delle volumetrie né il criterio con cui sono state attribuite le tipologie edilizie, con particolare riferimento al comparto C3.3 e al comparto C3.8.
4. Non condividono, infine, la scelta di concentrare le volumetrie non residenziali in un unico manufatto, nel caso che rileva per gli opposenti, di altezza m 13,50.

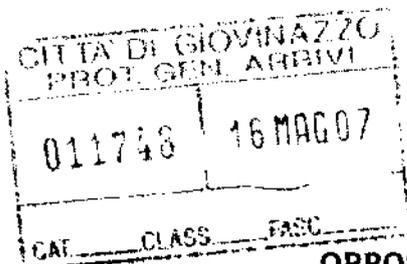
## CONTRODEDUZIONI

Per quanto attiene le parti prima, seconda e terza dell'opposizione si richiama quanto già riportato nell'esame dell'opposizione n. 13.

Con riferimento al contenuto della parte quarta, si rinvia all'integrazione dell'art. 05 delle N.T.A. con il comma 5.3, riportata nel paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n.4: l'altezza di m 13,30 (e non 13,50), per l'U.I. "C", del comparto C3/8, deve assumersi quale altezza massima. Analogamente, per l'edificio da destinare ad attività a servizio della residenza, localizzato nel comparto C3/1.

La scelta del pianificatore di concentrare le volumetrie destinate all'insediamento di funzioni complementari a quella strettamente abitativa (20% della volumetria totale insediabile) muove dalla circostanza che il carico urbanistico di queste strutture si manifesti soprattutto in domanda di mobilità e parcheggi; l'incidenza sull'ambiente urbano e sulle infrastrutture cinematiche di quelle funzioni complementari è pianificabile quando la loro localizzazione è concentrata.

Non sono accoglibili i rilievi mossi al P.P., giacché non sostenuti da argomentazione di tecnica urbanistica.



**OPPOSIZIONE EX ART 21 L.R. 56/80**

**avverso il Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3  
adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.**

\* \* \* \* \*

I sigg.ri CAMPOREALE Maria nata a Giovinazzo il 31.5.1959, CAMPOREALE Giuseppe, nato a Giovinazzo il 10.8.1963, CAMPOREALE Antonio, nato a Giovinazzo il 7.10.1957 e GIANGREGORIO Nicola, nato a Giovinazzo il 26.5.1950 tutti domiciliati in Giovinazzo alla via Molfetta n. 4 (presso lo studio dell'arch. M. Camporeale), proprietari:

- dei terreni siti in agro di Giovinazzo catastalmente individuati al foglio 8 - particelle n. 260 e 261 compresi dal P.P. adottato nel Comparto C3.3;
- dei terreni catastalmente individuati al foglio 8 - particella n. 261 inclusi nel Comparto C3.8;

formulano opposizione al suindicato Piano Particolareggiato per i motivi di seguito esposti.

1. La delimitazione dei comparti contenuta nel Piano Particolareggiato adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007 si discosta dalle previsioni del P.R.G.C.

Stabilisce l'art. 65 delle N.T.A. del Piano Regolatore: "*Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nella tavola 10 di P.R.G.C. costituisce comparto di minimo intervento*".

La citata Tavola 10 prevedeva nell'ambito della zona C3 le maglie C3.8 e C3.9. Nel P.P. adottato, tuttavia, la maglia 9 è stata soppressa per essere accorpata alla C3.8.

La scelta progettuale all'esame costituisce variante alle disposizioni del PRG non solo per l'evidente difformità dalla zonizzazione contenuta nello strumento di Pianificazione generale, ma anche per l'introduzione di criteri perequativi che consentono l'inclusione dell'area di inedificabilità assoluta nei comparti

della zona C3.

Il P.P. adottato consente ai proprietari dei suoli ricadenti nella zona di "Lama Castello", sottoposta a vincolo dal PUTT e già esclusa da qualunque ipotesi di edificazione in sede di approvazione del PRG giusta delibera di G.R. n. 8184 del 22.12.1989, di concorrere alla realizzazione del programma edilizio attraverso un ricarico del 20% dei volumi realizzabili per ogni comparto.

Risulta attuato in tal modo il principio della perequazione stabilito dalla legge regionale n. 20/2001 all'art. 2 e dall'art. 7 della legge regionale n. 24/2004.

Tuttavia l'impostazione seguita per il Piano Particolareggiato si discosta dal vigente PRG, atteso che lo strumento urbanistico generale non prevede il ricorso ai meccanismi compensativi proposti invece in sede di attuazione.

L'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con Circolare n. 1 del 18.10.2005, in riferimento al trasferimento dei diritti edificatori attuato nell'ambito della redazione degli strumenti di attuazione di PRG vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. n. 20/2001, ha evidenziato l'inopportunità di applicare i nuovi strumenti giuridici per l'attuazione di P.R.G. di concezione e struttura diversa dai PUG, rilevando la necessità della preventiva adozione di una apposita variante ai Piani di vecchia concezione.

Nel caso di specie il P.P. adottato, pur in assenza di variante al PRG, si propone come strumento attuativo basato sulla perequazione e sul trasferimento dei diritti edificatori.

Il concorso dei sottoscritti oppositori alla realizzazione del programma di comparto con soggetti non espressamente ammessi dal PRG a detto programma edilizio determina una situazione di pregiudizio sostanziale, dovendosi procedere ad associare un maggior numero di soggetti per la realizzazione del comparto, con evidenti problematiche incidenti sulla concreta fattibilità dell'intervento e sul coinvolgimento di un maggior numero di aventi titolo alla ripartizione delle unità abitative a realizzarsi.

2. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.P., Allegato A02, a pag. 4 si evidenzia che il P.P. si articola in otto comparti, ciascuno sottoposto a specifico piano di comparto.

Anche tale aspetto della pianificazione attuativa risulta lesiva degli interessi dei deducenti.

L'Amministrazione, infatti, nella redazione del Piano Particolareggiato ha ecceduto i limiti fissati dall'art. 19 della l.r. n. 56/80, norma alla quale pure i progettisti hanno dichiarato di uniformarsi, attribuendo a ciascun proprietario non solo la volumetria realizzabile ma anche la tipologia edilizia e, soprattutto, l'esatta collocazione delle singole unità di intervento nell'ambito del comparto.

La pianificazione realizzata dall'Amministrazione assume dunque le caratteristiche di strumento urbanistico di terzo livello (così come è definito il piano di comparto in Consiglio di Stato, Sez. IV, 17.7.1996 n. 860), in difformità rispetto a quanto stabilito dal PRG e dalla normativa regionale di riferimento.

La soluzione scelta dai progettisti risulta pertanto non solo erronea, ma anche palesemente iniqua, in contrasto con le premesse che ispirano il P.P.

Se infatti la finalità perequativa è quella di un'equa ripartizione degli utili e degli oneri tra i proprietari appartenenti al medesimo comparto, nel caso di specie essa appare del tutto disattesa dato che, in assenza di concertazione con i proprietari delle aree interessate, si è proceduto alla attribuzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione dei volumi con criteri che risultano **premiali** per alcuni proprietari (ad esempio per coloro che pur essendo titolari di suoli in zone di minor pregio, più distanti dall'abitato cittadino o inclusi nell'area di inedificabilità per vincolo ambientale-paesaggistico), che si sono visti attribuire una tipologia edilizia appetibile quale quella delle villette a schiera o edifici prossimi al centro urbano, e **penalizzanti** invece per altri i quali, pur

essendo proprietari di terreni posti in posizione più favorevole, sono stati ammessi a edificare in aree e per tipologie di minore interesse commerciale.

Ne è seguita una irragionevole quanto immotivata attribuzione delle superfici e delle tipologie edilizie realizzabili a ciascun partecipante al comparto, a seguito della quale non è ravvisabile l'uniformità nella ripartizione degli oneri e soprattutto degli utili, propria dello strumento perequativo utilizzato.

**3.** Dall'impostazione sopra contestata derivano le conseguenze pregiudizievoli che qui di seguito si specificano.

- Ai sottoscritti oppositori, per quanto concerne il comparto **C3.3**, è stata attribuita la tipologia identificata come "A" per la realizzazione della volumetria residenziale privata e ad uso commerciale e la tipologia "E" per quanto riguarda l'edilizia pubblica convenzionata.

Entrambe dette tipologie edilizie risultano collocate a notevole distanza dall'arteria di comunicazione di maggiore importanza per il collegamento dell'intero comparto con il centro cittadino (via Bitonto, in prossimità della rotatoria), in adiacenza della quale è posto il terreno di proprietà della fam. Camporeale.

Non solo, quindi, non è stato rispettato alcun criterio di inerenza dello *jus edificandi* alla proprietà fondiaria, ma è stata effettuata una "redistribuzione" delle volumetrie che ha finito con l'avvantaggiare quanti risultano proprietari di terreni di ridotta rilevanza economica.

- Gli elaborati progettuali e la relazione al P.P. non indicano i criteri con i quali tali "assegnazioni" sono state effettuate e di conseguenza non precisano in virtù di quali parametri sono stati attribuiti lotti di maggiore interesse commerciale, quali le palazzine indicate come "B" e "C" (villette a schiera) a destinazione residenziale privata e la tipologia "D" (residenziale pubblica) più prossime alla zona già urbanizzata, a proprietari di terreni insistenti su aree poste a notevole distanza dalla superficie destinata all'edificazione di quella

particolare tipologia, se non addirittura a proprietari di aree assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Sussiste, dunque, la evidente carenza sul piano motivazionale del P.P. adottato.

- Le stesse obiezioni valgono per il comparto **C3.8** nel quale sono inclusi altri terreni di proprietà degli scriventi.

Anche in tale comparto, pur essendo collocati i suoli di proprietà della fam. Camporeale in prossimità della rotatoria della via Bitonto e dunque in posizione privilegiata per il raggiungimento del centro città, ai deducenti è concessa l'edificazione solo per la tipologia "B" (residenziale privata) e la tipologia "E" (residenziale pubblica) entrambi collocati in zone marginali del comparto e comunque estremamente periferiche.

- Un discorso a parte merita l'attribuzione della volumetria per uso non residenziale (e dunque commerciale e/o terziario), individuata nell'ambito della palazzina di tipologia "C" posta in prossimità della citata rotatoria.

La scelta progettuale è stata quella di concentrare le volumetrie di intervento non residenziale in un unico edificio dell'altezza di mt. 13,50, nel quale è prevista la realizzazione di un piano terra e tre piani superiori.

Sul piano urbanistico e della opportunità socio-economica, tale scelta desta non poche perplessità, risultando dissonante rispetto al modello insediativo diffuso e all'idea di città mediterranea proposti dal Piano.

Per quanto interessa più direttamente i sottoscritti oppositori si rileva che la concentrazione di volumi destinati a servizi per la residenza o ad attività terziarie in una zona a prevalente destinazione residenziale è destinata a non avere mercato e comunque a comportare concrete difficoltà di ripartizione di superfici e volumi all'interno dell'unità edilizia.

La scelta dell'Amministrazione, così come strutturata, costituisce una misura penalizzante per i proprietari ai quali tale volumetria è stata attribuita, in

considerazione della ridotta capacità redditizia di un'eventuale costruzione nella tipologia ipotizzata dall'Amministrazione, per la quale gli oneri di realizzazione supererebbero di gran lunga gli utili.

- Non appare corretta neppure la scelta di allocare le palazzine adibite ad edilizia pubblica in posizione più prossima all'abitato cittadino rispetto a quella destinata all'edilizia residenziale privata, relegata dai progettisti all'estremità del comparto.

La finalità perseguita dai progettisti, diretta a conseguire una maggiore integrazione tra edilizia pubblica e privata, avrebbe potuto essere perseguita con criteri ugualmente volti a sostenere l'omogeneizzazione sociale, ma secondo modalità non penalizzanti per quanti dovranno sostenere ingenti investimenti finanziari per la realizzazione degli immobili destinati ad edilizia residenziale privata.

\* \* \* \* \*

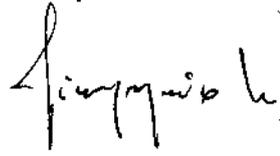
Tutto ciò premesso, si chiede l'accoglimento delle suesposte opposizioni.

Giovinazzo, 16 maggio 2007

  
Maria Camporeale

Giuseppe Camporeale 

Antonio Camporeale

Nicola Giangregorio 

# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 16 (cfr. allegato) prot. 011749 del 16.05.2007

---

Ditta: LABOMBARDA Antonio fg. 7 pct. 198

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. L'opponente muove rilievi sulla scelta localizzativa dell'ERP.
2. Rileva incongruente la superficie nominale catastale, relativa alla particella in esame, con la dimensione reale.
3. Osserva in merito ai criteri di attribuzione delle tipologie edilizie.

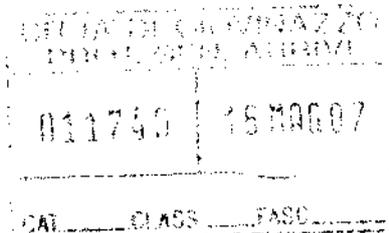
## CONTRODEDUZIONI

---

Per la prima parte dell'opposizione si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 10.

La riscontrata incongruenza dovrà essere agevolmente risolta nella fase di esecuzione convenzionata del P.P., sostenuta da operazioni di rilievo celerimetrico delle aree.

Per la terza parte dell'opposizione si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" dell'opposizione n.4.



Spett.le Sig. Sindaco del  
Comune di Giovinazzo  
P.zza V. Emanuele II  
70054 Giovinazzo ( BA)

16

Giovinazzo, 16.05.2007

**Oggetto:** Opposizioni ed osservazioni al Piano Particolareggiato Attuativo delle zone di nuovo impianto C3 adottato con Delibera Consiliare n.12 del 28/03/2007.

In relazione al Piano Particolareggiato Attuativo di cui all'oggetto il sottoscritto sig. Labombarda Antonio nato a Giovinazzo il 04/10/1955 ed ivi residente alla Via Bitonto n. 88, in qualità di proprietario del terreno siti in agro di Giovinazzo e riportato in catasto al Fg. 7, p.lla 198, formula le seguenti opposizioni:

1. Dall'analisi degli elaborati progettuali del Piano Particolareggiato Attuativo, emerge immediatamente che la ubicazione riservata all'Edilizia Pubblica è privilegiata rispetto a quella riservata all'Edilizia Privata. Questa scelta seppur legittima, non è condivisibile da parte del sottoscritto che quando ha acquistato detto suolo sul fronte della strada principale, ha investito ingenti capitali per l'acquisto del terreno posto in posizione più pregiata rispetto ai suoli retrostanti e che ora vede l'attribuzione della propria volumetria, in zone di valore inferiore anche rispetto a chi potrà costruire le villette a schiera.

Inoltre, la superficie considerata e cioè quella catastale di mq. 1784, in seguito a verifica è risultata inferiore a quella realmente esistente sul terreno che è di mq. 2.162, pertanto, ne scaturisce che la superficie volumetricamente utilizzabile è errata.

In particolare, il sottoscritto, proprietario di suolo prospiciente la strada che delimita le maglie del P.P. si è visto svalutare ed attribuire tipologie edilizie di valore economico inferiore rispetto ad altri suoli retrostanti previsti nel P.P.A. e la mancanza di un tavolo di lavoro che avrebbe messo in evidenza eventuali anomalie come nel caso della superficie.

Distinti saluti.

# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 17 (cfr. allegato) prot. 011750 del 16.05.2007

---

Ditta: MASTANDREA Luigi fg. 7 ptc. 442  
104

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

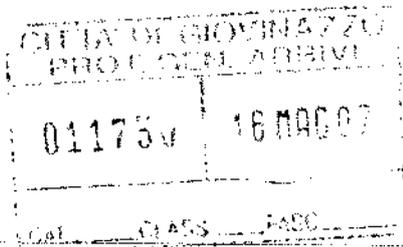
1. Si chiede di stralciare la particella fg. 7, ptc. 442 sopraindicata, dal comparto C3.7 e di costituire per essa nuova preesistenza.
2. Non si condivide il criterio utilizzato nella distribuzione ed assegnazione delle volumetrie di pertinenza.

## CONTRODEDUZIONI

---

Per la prima parte dell'opposizione si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 7, lì dove si prevede di integrare l'art. 09 delle N.T.A., con il comma 10.4.

Per la seconda, si richiama quanto già riportato a riguardo per le opposizioni n. 4 e n. 10.



SIGNOR SINDACO

COMUNE DI GIOVINAZZO

**OGGETTO:** Adozione Piano di zona " C3 " - Piano Particolareggiato

Attuativo . Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 28.03.2007.

Ricorso ai sensi della L.R. 56/80.

**MASTANDREA Luigi - Foglio n. 7 - particella n. 442**

-- o O o --

Il sottoscritto **MASTANDREA Luigi** nato a Giovinazzo il 10.11.1948 C.F.:

MST LGU 48S10 E047X, residente in Giovinazzo alla via Petrarca n.16

- **visto** il P.P. in oggetto da cui risulta che la particella di sua proprietà ( foglio **7** particella 442 ), ricadente all'interno del **Comparto C3.7**, non è stata stralciata dal P.P. come **preesistenza** regolamentata dall'art.09 delle Norme Tecniche di Attuazione; -----
- **considerato** che l'edificio con la relativa pertinenza risulta ben definito nelle mappe catastali e chiaramente evidente dai rilievi aerofotogrammetrici; -----
- **considerato** che l'immobile, da molti anni, costituisce sede secondaria, quale deposito, dell' Impresa Artigiana " *Idrotermica Meridionale di Mastandrea Luigi* "; -----
- **considerato** l'esborso non trascurabile effettuato in sede di richiesta di condono edilizio per evitarne la demolizione; -----

### CHIEDE

di escludere la **particella n. 442** dalle aree del P.P. adottato e costituire per essa **nuova preesistenza** regolamentata dall'art.09 delle Norme Tecniche di Attuazione . -----

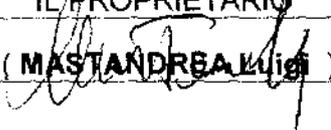
**FA RILEVARE**

di ritenere ingiusto il criterio adottato nella distribuzione ed assegnazione delle cubature di pertinenza della particella 104 residua. Infatti viene inficiata la prerogativa dovuta alla posizione favorevole del suolo lungo il fronte stradale di circa 120 m a cui si è contribuito con il sacrificio dell'esproprio di circa 1.500 metri quadrati per la realizzazione della stessa. -----

Allega in copia:

- 1 - stralcio catastale;
- 2 - stralcio dell'Elaborato Grafico E04 - stralcio catastale dell'area con indicazione dei comparti;
- 3 - visura catastale da cui si evince la destinazione "D/1";
- 4 - stralcio aerofotogrammetria della zona;
- 5 - misura Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

Giovinazzo, 14 maggio 2007

IL PROPRIETARIO  
  
( MASTANDREA Luigi )

Agenzia del territorio - Ufficio di Bari - Direttore: DOT. ING. G. TRICARICO

Per visura



N=13200

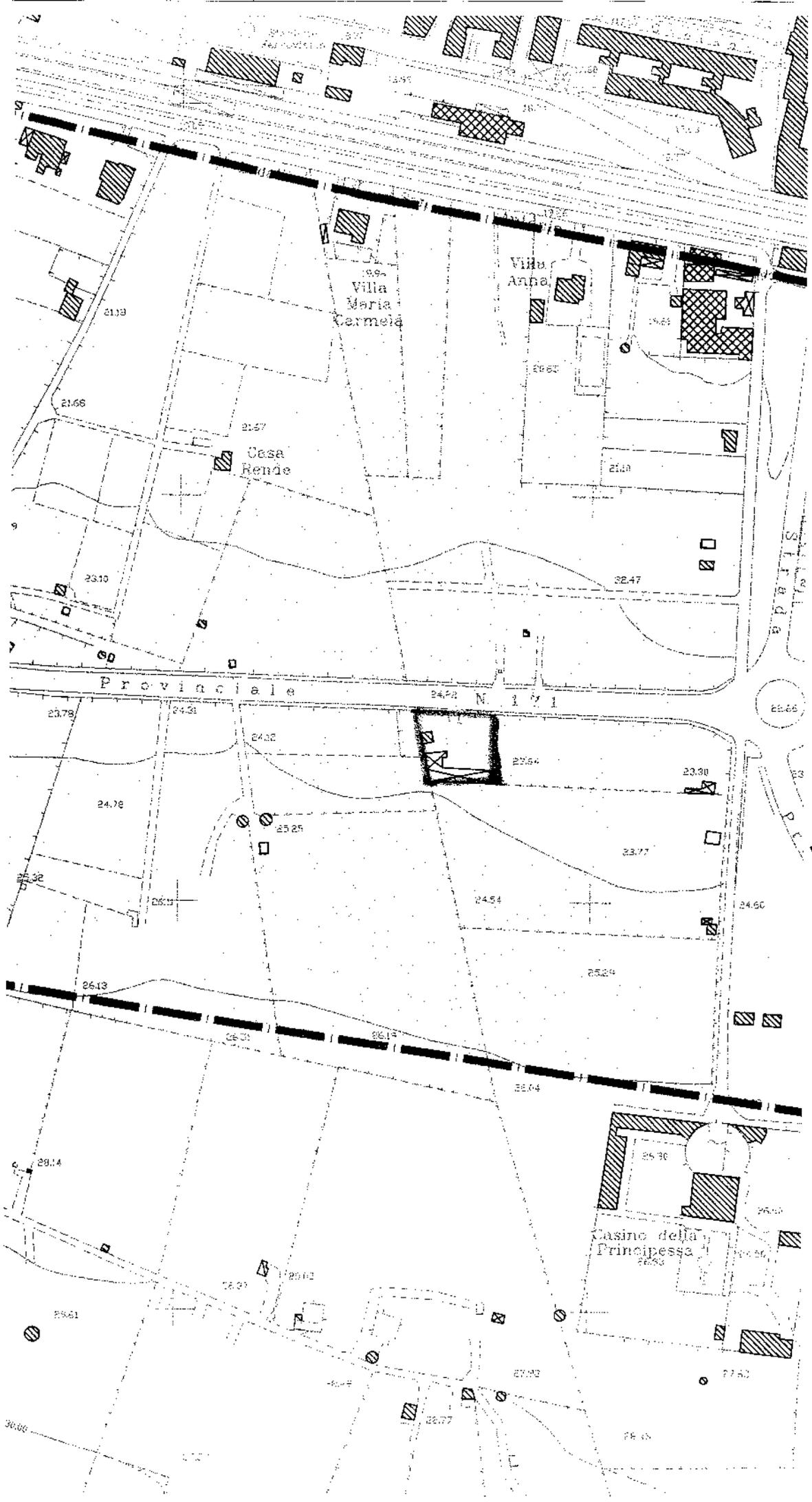
E=3000

Particella: 442

Comune: GIOVINAZZO  
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mar-2007 10:44  
Prot. n. 562728/2007



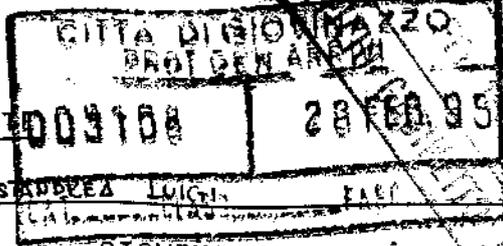
*Map*

R 227

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

(D.L. 551/1994)

28



Al sig. SINDACO

del COMUNE DI GIOVINAZZO

RICHIEDENTE 003108 28 FEB 95

Sig. MASTANDREA LUIGI c.f. MSTLGR48S10E047X

residente in GIOVINAZZO via F. PETRARCA CIV. 16

OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Descrizione : LOCALI DEPOSITO MATERIALE ANNESSI ALL'ATTIVITA' ARTIGIANALE DELLA DITTA INDIVIDUALE "IDROTHERMICA MERIDIONALE DI MASTANDREA LUIGI" - (FG. 7 PTC. 104)

Localizzazione : via GIOVINAZZO FONDO ALLA CONTRADA "CASINO DELLA PRINCIPESSA

Parametri di riferimento classificazione aree ex Legge 47/85).

ZONA URBANISTICA : A - B - C - D - E - F

TIPOLOGIA DELL'ABUSO : ① - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

CALCOLO DELL'OBLAZIONE :

- misura dell'oblazione ( ) = £/mq 108.000

- misura oblazione corretta ( $108000 \times 0,5 \times \frac{2}{3}$ ) = £/mq. 36.000

a) superficie utile abitabile mq. 228,25

" " " " mq. 49,00

b) superficie non residenziale mq.  $202,50 \times 0,6$  = mq. 121,50

Superficie Complessiva ( a + b ) = mq. 458,75

OBLAZIONE DA VERSARE mq. 458,75 x 36.000 = £. 16.515 .000

somma versata in data 30/12/94 in unica soluzione £. 16.515 .000

1° rata £. .000

Rateizzazione : entro il 15/03/1995 = £. .000

entro il 15/06/1995 = £. .000

entro il 15/09/1995 = £. .000

entro il 15/12/1995 = £. .000

*Storace*

CALCOLO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

A) URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Superficie mq. 458,75 x 5672 .000 = £. 2.602.050 .000

B) COSTO DI COSTRUZIONE

Superficie mq. 458,75 x 12.500 .000 = £. 5.734.405 .000  
8.336.405

Somma versata in data 28/02/95

RIFERIMENTI CATASTALI

L'opera è accatastata ai seguenti dati : \_\_\_\_\_

L'opera non è accatastata, la sua destinazione è : DEPOSITO ARTIGIANALE

EPOCA DELL'ABUSO

( ) Abusi ultimati entro il 15/3/1985

Abusi ultimati nel periodo dal 16/3/1985 al 31/12/1993

Licenza o Concessione o Autorizzazione N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Documentazione allegata:

1) ATTO DI NOTORIETA'

2) RICEVUTA VERSAMENTI (OBLAZIONE-ONERI CONCESSORI)

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4) COPIA TITOLO PROPRIETA'

5) GRAFICI

6) CERTIFICATO CAMERA COMMERCIO DI BARI

Data 28 FEB. 1995

Firma del richiedente

Martini

# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I



Prot.:CEW/9292/2007/CBA1165

26/3/2007

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI BARI  
- UFFICIO REGISTRO DELLE IMPRESE -

CERTIFICATO ANAGRAFICO

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero di annotazione: MSTLGU48S10E047X  
del Registro delle Imprese di BARI  
data di annotazione: 19/02/1996

Annotata con la qualifica di IMPRESA ARTIGIANA (sezione speciale) il 19/02/1996  
con il numero Albo Artigiani: 16737

Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo 208252 il 12/06/1981

Ditta: IDROTERMICA MERIDIONALE DI MASTANDREA LUIGI

Forma giuridica: IMPRESA INDIVIDUALE

Sede:  
GIOVINAZZO (BA) VIA DELLE PIETRE ROSSE, S.N. CAP 70054

ATTIVITÀ

Data d'inizio dell'attività dell'impresa: 24/03/1972

Attività esercitata nella sede legale:

ATTIVITÀ: IDRAULICO - MURATORE - IMPIANTI ELETTRICI - IDROTERMICI - IDROSANITARI  
- COSTRUTTORE EDILE.- MANUTENZIONE DI IMPIANTI IDROTERMICI E IDROSANITARI -  
EDIFICI CIVILI, INDUSTRIALI, MONUMENTALI, COMPLETI DI IMPIANTI E DI OPERE CONNESSE  
E ACCESSORIE - OPERE MURARIE RELATIVE AI COMPLESSI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBU-  
ZIONE DI ENERGIA - OPERE SPECIALI IN CEMENTO ARMATO - PITTURAZIONI IN GENERE E  
ISOLAMENTI TERMICI - COSTRUZIONE E PAVIMENTAZIONI STRADALI ; ORGANIZZAZIONE ED  
ALLESTIMENTO SPETTACOLI, TRASPORTO STRUMENTI MUSICALI (CON AUTOVEICOLI DI PESO  
COMPLESSIVO A PIENO CARICO NON SUPERIORE A 3500 KG.), LAVORI DI ILLUMINAZIONE  
STRADALE, RILEVATI AEROPORTUALI E FERROVIARI.  
IMPIANTI RADIOTELEVISIVI ED ELETTRONICI IN GENERE, ANTENNE E IMPIANTI DI  
PROTEZIONE DA SCARICHE ATMOSFERICHE; IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO.

TITOLARI DI CARICHE O QUALIFICHE

\* MASTANDREA LUIGI  
nato a GIOVINAZZO (BA) il 10/11/1948  
codice fiscale: MSTLGU48S10E047X  
- TITOLARE FIRMATARIO

SEDI SECONDARIE E UNITÀ LOCALI

- Unità locale ~~UNITÀ LOCALE DELL'IMPRESA ARTIGIANA~~  
~~GIUVINAZZO (BA) CONTO DI CASINA DELLA PRINCIPESSA CAP 70054~~  
~~AVANTI GIOVINAZZO~~

Data apertura: 15/05/1993

# Visura sintetica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2007

Data: 14/05/2007 - Ora: 10.00.17

Visura n.: 542087 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIOVINAZZO ( Codice: E047)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di BARI
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 7 Particella: 442

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		7	442				D/1				Euro 1.308,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2003 n. 3587 .1/2003 in atti dal 04/02/2003 (protocollo n. 54141) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**INTESTATO**

N. 1	DATI ANAGRAFICI
MASANDREA Luigi nato a GIOVINAZZO il 10/11/1948	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta'
COSTITUZIONE del 18/05/1996 n. 2797.1/1996 in atti dal 05/03/1997	CODICE FISCALE
	MSTL GU48S10E047X

Unità immobiliari n. 1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**




# **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 18 (cfr. allegato) prot. 011751 del 16.05.2007**

---

**Ditta: DAGOSTINO Giuseppe fg. 8 ptc. 403**

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

1. Non si condivide il criterio utilizzato per l'individuazione e la distribuzione delle volumetrie attribuite ai singoli proprietari, in particolare si contesta il criterio di distribuzione delle volumetrie nei comparti non assoggettati all'egida del PUTT/P.
2. Non si condivide il criterio utilizzato per la localizzazione dell'ERP e ERL.

## **CONTRODEDUZIONI**

---

Per la prima parte dell'opposizione si rinvia al paragrafo "Controdeduzioni" alle opposizioni n. 4 e n.6.

Per la seconda, si richiama quanto già riportato a riguardo per le opposizioni, di nuovo, n. 4 e n. 10.

CITTA' DI GIOVINAZZO  
PROT. GEN. ARRIVI

011751	16 MAG 07
--------	-----------

CAT. CLASS. FASC.

Ill.mo Signor SINDACO del

Comune di Giovinazzo

Il sottoscritto DAGOSTINO Giuseppe, nato a Giovinazzo il 04.04.1956 e residente in Giovinazzo in Via Bari n. 25, C. F. DGSPPP56D04EO47G, in qualità di proprietario del terreno interessato dal Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3 del vigente Piano Regolatore, sito in agro di Giovinazzo, in catasto al fg. 8, ptc.403, sup. catastale edificabile mq.5742, ricadente nella sup. catastale interna al Comparto C3/4 per mq.1797, volumetria consentita mc.1797 e ricadente nella sup. catastale interna al Comparto C3/4 PUTT per mq.3945, volumetria consentita mc.3945, comparto di destinazione C3/6, formula le seguenti osservazioni:

In tutti gli elaborati del Piano Particolareggiato in oggetto, costantemente viene indicato come criterio guida, la cosiddetta "PEREQUAZIONE URBANISTICA", al fine di assicurare a tutti i proprietari ricompresi nella Zona C3 i diritti edificatori; intento lodevole, ma che, nell'applicazione pratica, causa una disparità di trattamento, come nel caso del sottoscritto.

Infatti, secondo la previsione del P.P., tavola E, la volumetria consentita espressa dalla proprietà dello scrivente per mc. 863, viene ubicata nel Comparto C3/4, U.I. B, per la quota di edilizia privata e nel Comparto



18

*[Firma manoscritta]*

C3/4, U.I. C, per mc. 575, per la quota di Edilizia pubblica; mentre per mc. 1894, viene ubicata nel Comparto C3/6, U.I.B, per la quota di edilizia privata e nel comparto C3/6, U.I.C, per mc. 1262, per la quota di edilizia Pubblica.

Ebbene, nel caso dello scrivente, i progettisti del Piano non hanno ritenuto di applicare anche il criterio di buon senso, di accorpate opportunamente le proprietà appartenenti allo stesso nucleo familiare, quali i fratelli, ed ubicarli insieme nella stessa tipologia edilizia, al fine di rendere più agevole e celere la possibilità di accordo per la realizzazione dell'intervento edilizio; tale criterio di accorpamento, però, i progettisti l'hanno applicato per altri nuclei familiari.

Infatti, l'accorpamento è stato applicato per i proprietari delle particelle 87 e 79 del f.8, ricadenti, fra l'altro, completamente nel Comparto C4/4 PUTT, tutti parenti, la cui volumetria consentita è stata ubicata nel Comparto C3/4, U.I. A, tipologia villette a schiera, ed ugualmente sono stati accorpate i proprietari delle particelle 69 e 59 del f.8, anch'essi tutti parenti, la cui volumetria consentita è stata ubicata sempre nel Comparto C3/4, U.I. A, tipologia villette a schiera.

Questi proprietari risulteranno enormemente avvantaggiati due volte, per la realizzazione dei loro inter-

delle particelle 69 e 59 è pari a mc. 2717, la volumetria residenziale delle particelle 87 e 79 è pari a mc. 2341, mentre la volumetria espressa dalle particelle 58 e 403 dei fratelli DAGOSTINO, è addirittura di mc. 5481 (2724+2717).

Pertanto, la perequazione urbanistica sarebbe stata più equamente e realmente applicata assegnando delle 12 villette a schiera della U.I. A del Comparto C3/4, quanto meno quattro alle particelle 58 e 403 dei fratelli Dagostino, quattro alle particelle 69 e 59 e quattro alle particelle 87 e 79, rivenienti tutte e tre i gruppi di particelle dai nuclei familiari.

Nel senso su detto, si chiede la modifica del P.P.

Sul piano generale, poi, si osserva che mentre la edilizia residenziale pubblica è ubicata completamente lungo la linea ferroviaria e dietro la stessa è ubicata la edilizia residenziale privata, solo per quanto riguarda il Comparto C3/4, con apparente mancanza di coerenza, è stato invertito l'ordine, ubicando lungo la linea ferroviaria l'edilizia privata e dietro l'edilizia pubblica.

Altra apparente incoerenza, inoltre, si riscontra nei Comparti C3/6 e C3/7, in cui la residenziale privata è posta dietro la residenziale pubblica, al contrario

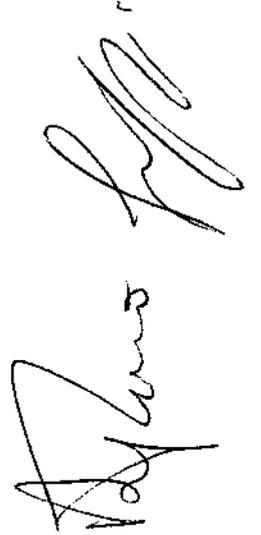
venti, sia perché parenti fra loro, sia perché nella tipologia delle villette a schiera,

Trattamento diverso, invece, ed inspiegabile, per la proprietà del sottoscritto -ptc.403 del f.8-, confinante con quella del fratello DAGOSTINO Filippo, proprietario della particella 58 del f.8, e facenti parte dell'unico fondo paterno, che non sono state accorpate.

E di accorpamenti per nucleo familiare, di cui si condivide l'opportunità, ce ne sono anche altri nel P.P. che, all'occorrenza, si potranno enumerare, come, ad ulteriore esempio, nel Comparto C3/2.

Lascia perplessi, poi, e non si può condividere, che, come innanzi evidenziato, per le particelle 87 e 79 del f.8, pur ricadenti tutte nel Comparto C4/4 PUTT, - Lama Castello- la volumetria consentita per l'edilizia privata, è stata tutta ubicata nel Comparto C3/4, U.I. A, villette a schiera, insieme alle particelle 69 e 59, mentre la volumetria espressa dalla quota di superficie ricadente nel Comparto C3/4 PUTT, è stata ubicata nel Comparto C3/6.

Eppure, le superfici e la volumetria residenziali, espresse dai due citati gruppi di particelle, sono di molto inferiori alle superfici ed alla volumetria residenziale, espresse dalle proprietà dello scrivente e del fratello Filippo; infatti, la volumetria residenziale





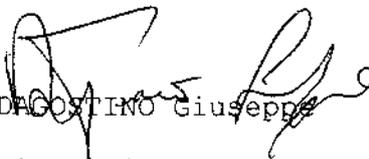
del Comparto C3/5, pur essendo tutti sullo stesso fronte.

Per Questi Motivi

Si confida che le presenti osservazioni siano considerate con seria attenzione ed accolte.

Distinti saluti

Giovinazzo, 16.05.2007

  
DI COSTANZO Giuseppe

Via Bari, 25

GIOVINAZZO

## **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 19 (cfr. allegato) prot. 011752 del 16.05.2007**

---

**Ditta: DAGOSTINO Filippo fg. 8 ptc. 58**

### **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

1. Non si condivide il criterio utilizzato per l'individuazione e la distribuzione delle volumetrie attribuite ai singoli proprietari, in particolare si contesta il criterio di distribuzione delle volumetrie nei comparti non assoggettati all'egida del PUTT/P.
2. Non si condivide il criterio utilizzato per la localizzazione dell'ERP e ERL.

### **CONTRODEDUZIONI**

---

Per quanto attiene le parti prima e seconda dell'opposizione si richiama quanto già riportato nell'esame dell'opposizione n. 18.

CITTA DI GIOVINAZZO		
PROT. GEN. ARRIVI		
011752	16 MAG 07	
CAT	CLASS.	FASC.

Ill.mo Signor SINDACO del  
Comune di Giovinazzo



Il sottoscritto DAGOSTINO Filippo, nato a Giovinazzo il 21.03.1940 e residente in Giovinazzo in Via Colapiccoli n. 13, C.F. DGSFPP40C21EO47M, in qualità di proprietario del terreno interessato dal Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3 del vigente Piano Regolatore, sito in agro di Giovinazzo, in catasto al f.8, ptc. 58, superficie catastale edificabile mq.5741, Sup. catastale interna al Comparto C3/4 edificabile mq.5676, volumetria consentita mc.5676, formula le seguenti osservazioni:

In tutti gli elaborati del Piano Particolareggiato in oggetto, costantemente viene indicato come criterio guida, la cosiddetta "PEREQUAZIONE URBANISTICA", al fine di assicurare a tutti i proprietari ricompresi nella Zona C3 i diritti edificatori; intento lodevole, ma che, nell'applicazione pratica, causa una disparità di trattamento, come nel caso del sottoscritto.

Infatti, secondo la previsione del P.P., tavola E, la volumetria consentita espressa dalla proprietà dello scrivente per mc. 2724, viene ubicata nel Comparto C3/4, U.I. B, per la quota di edilizia privata e per mc. 1816 nel Comparto C3/4, U.I. C, per la quota di Edilizia pubblica.

Ebbene, nel caso dello scrivente, i progettisti del Piano non hanno ritenuto di applicare anche il criterio di buon senso, di accorpate opportunamente le proprietà appartenenti allo stesso nucleo familiare, quali i fratelli, ed ubicarli insieme nella stessa tipologia edilizia, al fine di rendere più agevole e celere la possibilità di accordo per la realizzazione dell'intervento edilizio; tale criterio di accorpamento, però, i progettisti l'hanno applicato per altri nuclei familiari.

Infatti, l'accorpamento è stato applicato per i proprietari delle particelle 87 e 79 del f.8, ricadenti, fra l'altro, completamente nel Comparto C4/4 PUTT, tutti parenti, la cui volumetria consentita è stata ubicata nel Comparto C3/4, U.I. A, tipologia villette a schiera, ed ugualmente sono stati accorpati i proprietari delle particelle 69 e 59 del f.8, anch'essi tutti parenti, la cui volumetria consentita è stata ubicata sempre nel Comparto C3/4, U.I. A, tipologia villette a schiera.

Questi proprietari risulteranno enormemente avvantaggiati due volte, per la realizzazione dei loro interventi, sia perché parenti fra loro, sia perché nella tipologia delle villette a schiera.

Trattamento diverso, invece, ed inspiegabile, per la proprietà del sottoscritto -ptc.58 del f.8-, confinante con quella del fratello DAGOSTINO Giuseppe, pro-

prietario della particella 403 del f.8, e facenti parte dell'unico fondo paterno, che non solo non sono state accorpate, ma addirittura la volumetria per la edilizia privata, consentita alla proprietà del fratello Giuseppe, è stata "plasmata", in parte nel Comparto C3/4, U.I. B, ed in parte nel Comparto C3/6, U.I B.

E di accorpamenti per nucleo familiare, di cui si condivide l'opportunità, ce ne sono anche altri nel P.P. che, all'occorrenza, si potranno enumerare, come, ad ulteriore esempio, nel Comparto C3/2.

Lascia perplessi, poi, e non si può condividere, che, come innanzi evidenziato, per le particelle 87 e 79 del f.8, pur ricadenti tutte nel Comparto C4/4 PUTT, - Lama Castello- la volumetria consentita per l'edilizia privata, è stata tutta ubicata nel Comparto C3/4, U.I. A, villette a schiera, insieme alle particelle 69 e 59.

Eppure, le superfici e la volumetria residenziali, espresse dai due citati gruppi di particelle, sono di molto inferiori alle superfici ed alla volumetria residenziale, espresse dalle proprietà dello scrivente e del fratello Giuseppe; infatti, la volumetria residenziale delle particelle 69 e 59 è pari a mc. 2717, la volumetria residenziale delle particelle 87 e 79 è pari a mc. 2341, mentre la volumetria espressa dalle particelle 58



e 403 dei fratelli DAGOSTINO, è addirittura di mc. 5481  
(2724+2757).

Pertanto, la perequazione urbanistica sarebbe stata più equamente e realmente applicata assegnando delle 12 villette a schiera della U.I. A del Comparto C3/4, quanto meno sei alle particelle 58 e 403 dei fratelli Dagostino, tre alle particelle 69 e 59 e tre alle particelle 87 e 79, rivenienti tutte e tre i gruppi di particelle dai nuclei familiari.

Nel senso su detto, si chiede la modifica del P.P.

Sul piano generale, poi, si osserva che mentre la edilizia residenziale pubblica è ubicata completamente lungo la linea ferroviaria e dietro la stessa è ubicata la edilizia residenziale privata, solo per quanto riguarda il Comparto C3/4, con apparente mancanza di coerenza, è stato invertito l'ordine, ubicando lungo la linea ferroviaria l'edilizia privata e dietro l'edilizia pubblica.

Altra apparente incoerenza, inoltre, si riscontra nei Comparti C3/6 e C3/7, in cui la residenziale privata è posta dietro la residenziale pubblica, al contrario del Comparto C3/5, pur essendo tutti sullo stesso fronte.

Per Questi Motivi



Si confida che le presenti osservazioni siano con-  
siderate con seria attenzione ed accolte.

Distinti saluti

Giovinazzo, 16.05.2007

DAGOSTINO Filippo

Via Copapiccola 13

GIOVINAZZO

# COMUNE DI GIOVINAZZO

---

PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007

---

OPPOSIZIONE n. 20 (cfr. allegato) prot. 011753 del 16.05.2007

---

Ditta: MONTARULI Vincenzo fg. 8 ptc. 11  
12  
22

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

---

1. Si evidenzia il mancato rilievo di un fabbricato, insistente sulla particella fg 8 n.11, nonché il mancato recupero della relativa volumetria, potendo essa costituire ulteriore preesistenza.

## CONTRODEDUZIONI

---

L'opposizione è accoglibile, con le modalità di cui al novellato art. 09 dele N.T.A. come integrato dal comma 10.4.

ILL.MO SIG. SINDACO DEL COMUNE

**GIOVINAZZO**

Il sottoscritto Dr. **MONTEAROLI VINCENZO**, nato a Giovinazzo il 13.10.1929, residente in Corsico alla Via M.Polo 7, col presente atto,

CITTA' DI GIOVINAZZO	
PROL. GEN. ARRIVI	
011753	16 MAG 07
CAT.	CLASS. FASC.

**PROPONE FORMALE OPPOSIZIONE**

avverso la **deliberazione del Consiglio Comunale di Giovinazzo del 28.03.2007** con la quale si deliberava di "adottare il Piano Particolareggiato attuativo per insediamenti di edilizia residenziale libera ed edilizia residenziale pubblica, in zona Castello, dell'area ricompresa della tipizzazione **C3** zona di espansione di nuovo impianto del vigente Piano regolatore generale".

**MOTIVI DELL'OPPOSIZIONE**

Lo scrivente è proprietario alla contrada "Castello" di n.2 fondi rustici in catasto al f.8 ptc 12 e 22 della superficie catastale rispettivamente di are 3.64 e 43.21 nonché del **fabbricato rurale** in catasto al f.8 ptc 11 della superficie di mq 200 tutti ricompresi nel comparto C3/4, così come si evince dallo stralcio planimetrico del piano particolareggiato attuativo che si allega in copia.

Nelle planimetrie dell'elaborato esecutivo **non viene rilevata l'esistenza di detto fabbricato, né risulta che la sua volumetria sia stata recuperata in al-**

tra zona del Piano. I

Tale determinazione **non è giustificata** da alcuna motivazione tecnica o urbanistica tant'è che nelle "norme tecniche di attuazione" **non vi è alcun riferimento ai criteri adottati** né ai **principi** che hanno ispirato la suddetta decisione.

Ancora più oscura appare la circostanza che **non tutte le volumetrie attualmente esistenti siano state eliminate** ma alcune di esse sono state stralciate e sono quindi ancora rilevabili dall'elaborato esecutivo.

Questa disparità di trattamento ha messo in condizione i diretti interessati di non aver piena cognizione dei reali meccanismi, ripetersi totalmente assenti, che avrebbero portato chiarezza e trasparenza ai provvedimenti adottati.

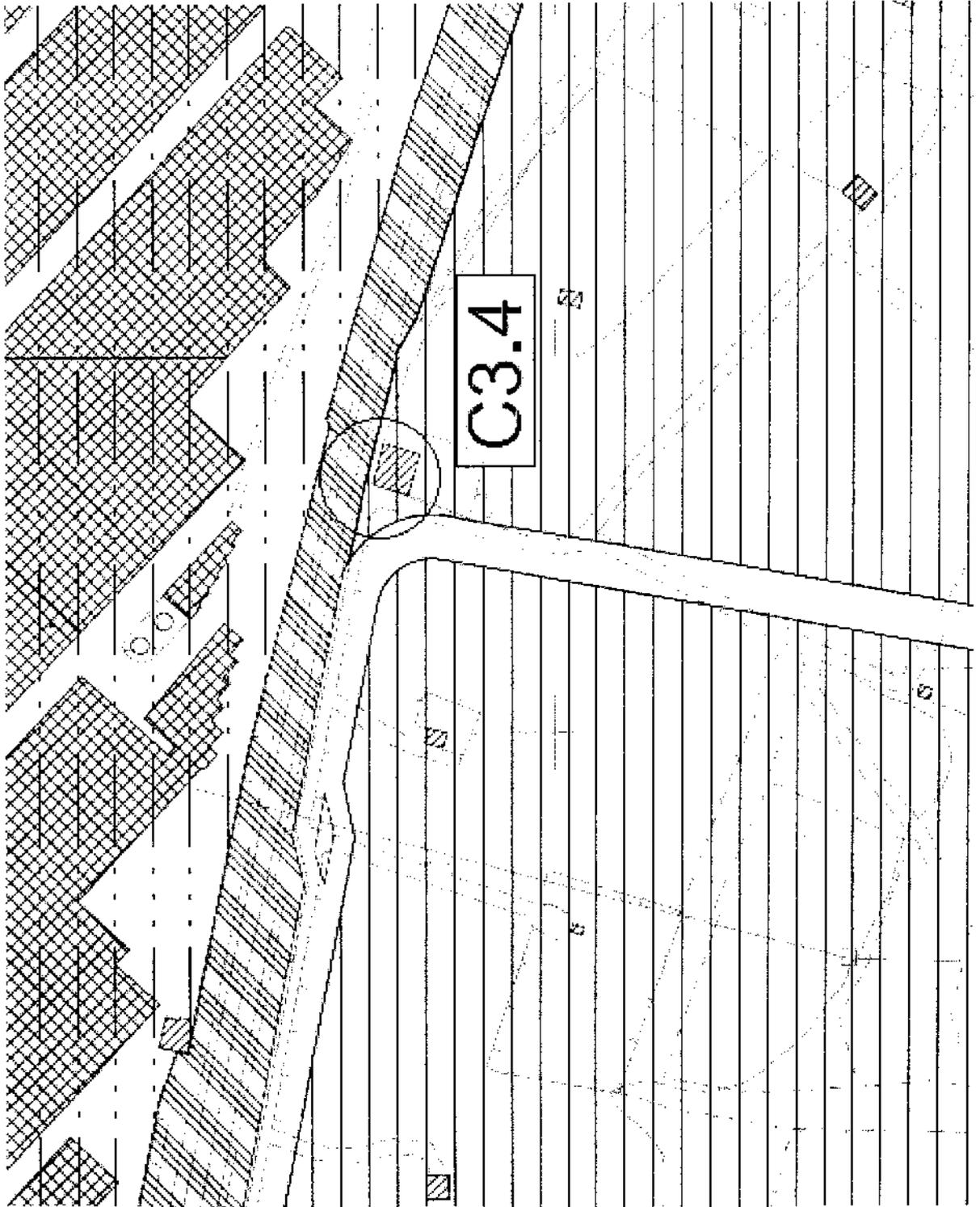
Va altresì rilevato che il manufatto in questione, in considerazione delle sue caratteristiche, può essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ben potrebbe inserirsi nel contesto a edificarsi in quanto non arrecherebbe alcun disturbo urbanistico o architettonico agli altri insediamenti previsti nel comparto.

Il sottoscritto, pertanto, chiede che cod.Comune, alla stregua delle motivazioni esposte, voglia adottare tutte le determinazioni atte all'accoglimento del pre-

sente atto di opposizione.

Giovinazzo-Corsico 15.05.2007

Vincenzo Forti



# **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OSSERVAZIONE n. 21 (cfr. allegato) prot. 011754 del 16.05.2007**

---

**Ditta: Gruppo di soggetti attivi nel processo di sviluppo del P.P.**

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

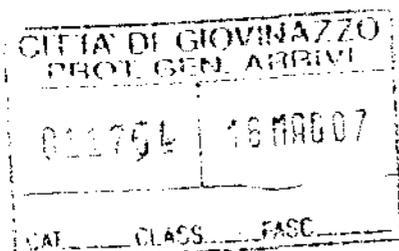
1. La prima parte dell'osservazione si risolve in una notazione di opportunità a tratteggiare con chiarezza i meccanismi perequativi introdotti nel P.P. idonei a consentire, all'interno dello stesso Piano, la traslazione delle volumetrie edificabili dalle aree vincolate dal PUTT/P.
2. La seconda, in una censura sull'opportunità di aver individuato per ogni particella la corrispondente allocazione volumetrica delle quote spettanti di ERL, ERP e delle relative sottoquote residenziali e di servizi.
3. Si osserva che nella attribuzione delle diverse tipologie edilizie previste non si è tenuto conto del diverso valore economico delle stesse.
4. Si chiedono chiarimenti sulle valutazioni ed i criteri adottati nello stabilire lo stralcio delle preesistenze.

## **CONTRODEDUZIONI**

Le finalità della prima parte dell'osservazione, allo scopo di meglio individuare le scelte pianificatorie compiute, sono state affrontate nel paragrafo "controdeduzioni" all'osservazione n.11.

Le parti seconda e terza dell'osservazione si ritengono essere state accolte (cfr. esame delle opposizioni n. 4 e n.10).

Per quanto attiene l'ultimo rilievo osservato, il P.P. ha perimetrato "aree stralciate" le unità immobiliari (edifici ed aree pertinenziali degli stessi) di apprezzabile consistenza volumetrica o di rilevante valore storico-documentale, quando la loro sopravvivenza non avesse provocato detrimento alle opportunità localizzative dello stesso Piano ed al disegno urbano in esso prefigurato. È qui appena il caso, comunque, rinviare all'esame delle opposizioni n. 1 e n. 7.



## COMUNE DI GIOVINAZZO (BA)

ZONA C3

### Piano Particolareggiato Attuativo

Osservazioni da parte dei soggetti attivi nel processo di sviluppo del P.P. (ingegneri, architetti, geometri ecc.. )

Il Comune di Giovinazzo, in data 28 marzo 2007, con delibera consiliare n.12 di registro, ha adottato il "Piano particolareggiato della zona di nuovo impianto C3 in quartiere Castello".

Dalla analisi degli elaborati progettuali e degli allegati si coglie quale importante premessa generale (vedi Relazione Tecnica – all.to A01 – in pg. 7) che:

*"L'Unione Europea, nella definizione del Quadro Comunitario di Sostegno e dei Programmi Operativi Regionali, ha posto come vincolo ineludibile quello della "concertazione" con tutte le parti economiche e sociali interessate ai processi di crescita e sviluppo del territorio oggetto degli stessi programmi: si ritiene che l'Amministrazione Comunale non possa (ponendo attenzione, ovviamente, alle proporzioni fra le questioni) non attivare un metodo di lavoro ad alta interazione con i soggetti locali attivi nel processo di sviluppo, che preveda anche momenti di verifica, con gli stessi soggetti, dei risultati intermedi della realizzazione dell'insediamento; ciò anche allo scopo di minimizzare i classici rischi insiti nelle attività di investimento ad alto impatto burocratico-amministrativo nelle quali le inerzie, la*

*scarsa motivazione o la sottostima dei vincoli esterni spesso inficiano il successo dell'iniziativa."*

Tale invito puntuale ed opportuno è stato formulato dai tecnici redattori del piano, ma disatteso in sede politica talchè i cittadini si trovano di fronte alla necessità di un frettoloso e costoso confronto in sede di osservazioni che richiedono adeguati supporti tecnico-legali.

Entrando nel merito si ribadisce che le metodologie decisionali nella fase di formazione ed approvazione di piani e progetti sono spesso determinanti per il raggiungimento dei migliori risultati.

Sempre più frequentemente la pianificazione del territorio, ed in generale i relativi processi decisionali, si avvalgono di metodologie di partecipazione che coinvolgono direttamente la comunità.

Purtroppo, quando questo non accade, si sviluppano contestazioni da parte di chi non si riconosce in tali modelli di governo del territorio, pur nella autonomia della politica di indicare i percorsi di indirizzo generale che le deriva dal mandato rappresentativo.

In mancanza comunque di una adeguata partecipazione, piani e progetti di interesse pubblico possono non raggiungere in pieno i loro obiettivi e fallire anche nei loro intenti più positivi.

Nel merito del progetto si ritiene opportuno porre l'attenzione sulle seguenti osservazioni che fanno emergere problematiche meritevoli di valutazioni e confronti:

**1) Della Maglia C 3.9**

Il P.R.G. del Comune di Giovinazzo in zona di espansione C 3 individua n.9 maglie numerate progressivamente da C 3.1 a C 3.9; fra queste le maglie C 3.4 e C 3.9 sono parzialmente gravate da vincolo di inedificabilità in quanto sottoposte a regime di tutele dal PUTT/P.

Il Piano ha distribuito le cubature relative alle particelle gravate da vincolo di inedificabilità e che fanno parte delle Maglie C 3.4 e C 3.9, all'interno delle altre maglie secondo quote proporzionali pari a circa il 20%.

Nello sviluppo di questo meccanismo di distribuzione la Maglia C 3.9 risulta completamente soppressa e non appare né in grafici né in tabelle; anzi pare che questa sia stata inglobata nella C 3.8.

Tale circostanza merita rivisitazione e chiarezza in quanto, benché risulti chiaro dai prospetti delle superfici e dei volumi quali siano le particelle di terreno che concorrono alla formazione del comparto C 3.8, purtroppo potrebbero sorgere delle incertezze procedurali di sottoscrizione in sede convenzionale.

Analogha incertezza da chiarire per la Maglia C 3.4.

## 2) Delle attribuzioni di volumi

Il progetto prevede oltre all'allegato A 04 che qualifica le proprietà catastali suddivise per comparto e le percentuali di partecipazione e volumetria attribuita, anche l'allegato A 05 che individua per ciascuna unità di intervento i volumi realizzabili, le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso e le ditte catastali.

Ne consegue che per ogni particella sono individuate le corrispondenti allocazioni volumetriche delle quote di ERL, di ERP e delle relative sottoquote residenziali e di servizi.

**Prendiamo atto del notevole impegno che questo studio ha comportato nonché della volontà di evitare che situazioni di "empasse" derivanti da atteggiamenti inerti ed ostativi da parte di alcuni proprietari possano bloccare i processi insediativi.**

**Purtuttavia a tale ipotesi si dovrebbe approdare solo in caso di difficoltà di convezionamento fra i proprietari all'interno della maglia.**

**E, più precisamente si chiarisce che all'interno di una maglia si sviluppano delle complesse dinamiche influenzate da conoscenza, parentele, permutazioni e desiderata che non possono essere a conoscenza di chi predispone uno studio generale come questo, ma si esplicitano e trovano il loro naturale punto di equilibrio in una dialettica interna alla maglia, prodroma alla fase di convenzionamento con il Comune.**

**Sono comunque ben note le difficoltà di questi passaggi per cui si condivide l'ipotesi di una proposta formulata dalla P. A., previa definizione dei criteri, quale "ultima ratio" cui approdare nel caso in cui entro un tempo prestabilito e con una predefinita maggioranza qualificata non si giunga a consenso convenuto.**

### **3) Delle attribuzioni delle tipologie edilizie**

**Il Piano Particolareggiato prevede tre tipologie edilizie:**

- a) l'edificio plurifamiliare in linea con piano terra o piano rialzato, o ancora piloties, eventuale piano interrato e tre/quattro piani superiori;**
- b) l'edificio monofamiliare a schiena duplex (con eventuale seminterrato);**
- c) l'edificio per attività a servizio della residenza.**

Il P.P. prevede inoltre, sia l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascuna particella, sia la tipologia edilizia realizzabile, senza tener conto del diverso valore economico delle tipologie edilizie e quindi di una equa ripartizione di utili e oneri.

#### 4) Degli edifici esistenti in Zona C3

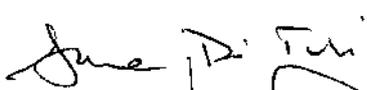
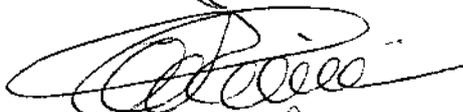
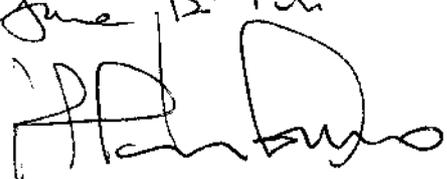
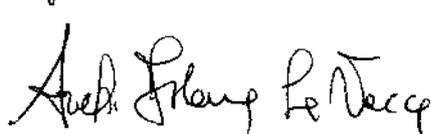
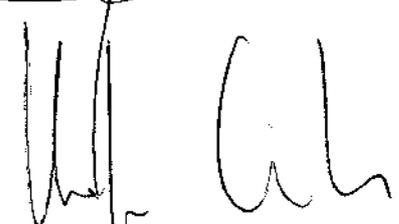
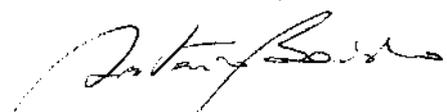
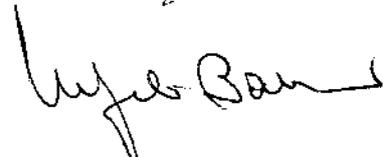
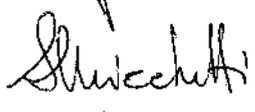
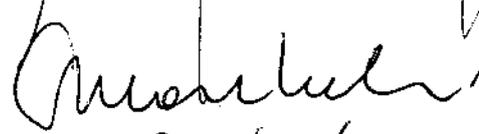
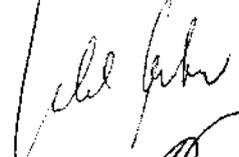
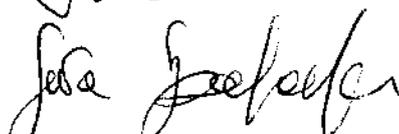
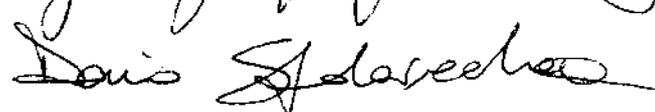
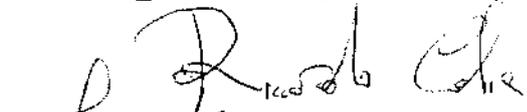
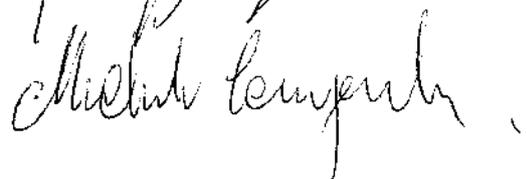
Circa l'edificato esistente al punto 10.2 delle NTA si precisa:

"L'edificato esistente può essere sottoposto a tutte le tipologie di intervento manutentivo, compresa la ristrutturazione edilizia (a parità di volume); può essere sottoposto ad eventuali ampliamenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità complessivo (volume esistente più quello in ampliamento) di PRG, con l'Iff (indice di fabbricabilità fondiario) coincidente con l'Ift (indice di fabbricabilità territoriale) per la mancata cessione delle aree di UP e US, in questo caso, limitatamente all'incremento di volumi progettati le urbanizzazioni saranno oggetto di monetizzazione."

Nessun cenno è fatto circa le valutazioni fatte e i criteri adottati nello stabilire lo stralcio o meno degli edifici esistenti, così facendo si è di fatto creato una condizione sperequativa a danno dei proprietari; forse il mantenimento indiscriminato sarebbe stato il criterio più equo e trasparente salvo scelta diversa fatta dal proprietario o per un'oggettiva necessità urbanistica. Ancor più grave ed ingiusto sembra il trattamento riservato agli edifici da demolire ai quali viene attribuito la sola volumetria espressa dalla superficie di sedime, più giusto sembrerebbe il recupero della volumetria esistente da realizzare come volumetria aggiuntiva nell'ambito del comparto o in alternativa una forma di indennizzo o di compensazione.

Giovinazzo 16/05/2007

Sottoscrivono:

## **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 22 (cfr. allegato) prot. 011830 del 17.05.2007**

---

**Ditta: PALMIOTTO Elena fg.6 ptc. 96**

### **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

1. Si fa notare l'omissione negli allegati A04 e A05 per la fg.6 n.96, della maggiore superficie di m<sup>2</sup> 102, all'interno del comparto C3.1.

### **CONTRODEDUZIONI**

---

Si accoglie l'opposizione, riconoscendovi rilievo di errore materiale e modificando la volumetria negli elaborati di P.P. attribuita alla opponente.

22

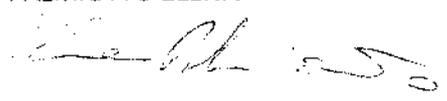
RISP. SINDACO  
DEL COMUNE DI GIOVINAZZO

OGGETTO : LETTERA DI TRASMISSIONE

SI TRASMETTE IN ALLEGATA LETTERA DI RICORSO DI PALMIOTTO ELENA , RESIDENTE IN GIOVINAZZO, ALLA  
VIA RODOGNI 16/C, RIF. MA1P, IN RELAZIONE ALLA ZONA DI ESPANSIONE C3 COMPARTO C3.1

Giovinazzo li 16/05/07

IN FEDE  
PALMIOTTO ELENA



Reversò il  
16/05/07.  
Elena

COMUNE DI GIOVINAZZO  
POMERIGGIO  
011836 1750017  
CAL. CLANG 1780

SPETT. SINDACO  
DEL COMUNE DI GIOVINAZZO

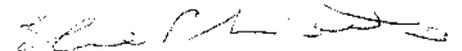
**Oggetto :** ricorso avverso il mancato inserimento della totale di superficie catastale interna al comparto C3/1

La sottoscritta Palmiotto Elena residente in Giovinazzo alla Via Rodogni 16/ C , comproprietaria al 50% con Palmiotto Maria, della superficie catastale, individuata al foglio 6 particella 96 di mq 3200, fa presente che da una analisi qualitativa della tavola E, in cui si evidenziano le particelle comprese nella zona di espansione C3, è in particolare il comparto C3.1, la superficie in epigrafe è completamente contornata, (ciò è confermato dal piano regolatore generale del Comune di Giovinazzo), pertanto non è chiaro il motivo per cui nell'allegato 1469PDA04 risulta che la superficie catastale compresa nel comparto è di 3098 mq invece che i 3200 mq.

All'uopo la sottoscritta fa ricorso avverso questa decurtazione, chiedendo l'inserimento in toto della superficie catastale di 3200 mq ovvero chiede i motivi ufficiali di tale esclusione.

Giovinazzo li 15/05/2007

IN FEDE  
PALMIOTTO ELENA



# COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OSSERVAZIONE n. 23 (cfr. allegato) prot. 011880 del 17.05.2007**

**Ditta: CIRCOLO LEGAMBIENTE**

***"Mater Natura"***

## CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Si osserva in merito alle scelte generali di Piano, in relazione all'idea di sostenibilità urbana; si osserva che l'aver consentito l'edificazione anche alle aree sottoposte a vincolo dal PUTT/P della Regione Puglia ha determinato un carico insediativo maggiore rispetto a quello previsto dal P.R.G.C.
2. Si osserva l'assenza di previsioni esecutive relative alle aree destinate a standard, assoggettate a vincolo dal PUTT/P, paventando l'ipotesi che le aree in argomento possano restare di proprietà privata.
3. Si lamenta l'assenza della procedura di V.A.S. prevista dal D.Lgs n.152/2006 per la pianificazione territoriale.
4. Si palesano perplessità sulla legittimità della procedura di V.I.A. posta in essere ai fini dell'adozione del P.P., giacché carente della considerazione del PdZ che integrerebbe le previsioni insediative del P.P. della misura ulteriore del 40% di ERP.

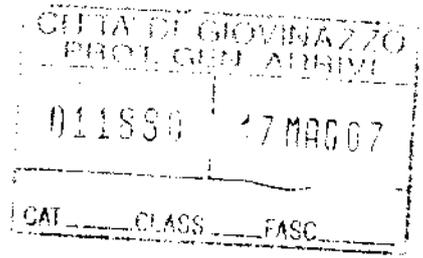
## CONTRODEDUZIONI

Si rinvia, per il primo rilievo, all'esame dell'opposizione n.13; si da atto, ove ve ne fosse necessità che il P.P. è stato redatto in conformità all'art. 59 delle N.T.E. di P.R.G.C.

Per il secondo rilievo, giova rammentare che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è disciplinata da norme dello Stato e della Regione Puglia, alle quali nulla aggiunge né, in coerenza con le stesse, nulla omette il P.P.: la sistemazione delle aree dalla Lama Castello potrà avvenire con onere a carico dei privati, a scomputo dell'onere delle urbanizzazioni secondarie, se proposto dai privati stessi ed accettato dall'A.C... Come tutte le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di standard, le aree vincolate dal PUTT/P devono essere cedute gratuitamente all'A.C..

Accertato che la pianificazione in argomento non rientra nell'ambito di applicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 152/2006, si riscontra che l'art. 52 dello stesso decreto stabilisce che le norme riguardanti le procedure V.A.S. entrino in vigore il 31/07/2007; lo stesso articolo stabilisce che i procedimenti amministrativi in corso, alla data di entrata in vigore della norma, si debbano concludere in conformità alle disposizioni vigenti all'epoca della presentazione dell'istanza: nel caso in esame il P.P. è stato adottato il 28/03/2007.

E' del tutto priva di fondamento ed abnorme l'ipotesi che il coordinamento fra forme di pianificazione (P.P. e PdZ), integrate nel Piano oggetto di adozione, abbia prodotto un incremento del 40% della capacità insediativa dell'area oggetto di pianificazione.



**OSSERVAZIONI**

avverso il Piano Particolareggiato della zona di nuovo impianto C3 adottato con delibera di C.C. n. 12 del 28 marzo 2007.

\* \* \* \* \*

Il **CIRCOLO LEGAMBIENTE "Mater Natura"**, con sede in Giovinazzo alla via Molfetta n. 4, a mezzo dell'arch. Michele Camporeale, propone le seguenti

**osservazioni**

nei confronti del Piano Particolareggiato adottato dal Comune di Giovinazzo con delibera di C.C. n. 12 del 28.3.2007 per i motivi che di seguito si espongono.

**1.** L'approvazione del Piano di espansione urbana del Quartiere Castello, pur se improntato al reperimento di alloggi in regime di edilizia economica popolare con il 40% della volumetria prevista, sconta il difetto di partecipazione nella scelta dei modelli insediativi proposti e dei dispositivi di attuazione del principio del comparto unico previsto.

Si ritiene discutibile il ricorso ad un modello territoriale insediativo di tipo diffuso, altamente dissipativo ed energivoro in controtendenza rispetto all'idea di modelli urbani sostenibili nonostante il P.P. nelle premesse faccia riferimento, in modo non coerente con i suoi contenuti, al modello di "città mediterranea".

**2.** Il Piano adottato comporta, inoltre, un grande consumo di territorio, eccedente le previsioni del P.R.G., dal quale si discosta pur in assenza di apposita variante.

Il P.P. consente, infatti, ai proprietari dei suoli ricadenti nella zona di "Lama Castello", sottoposta a vincolo di inedificabilità dal PUTT e già esclusa da qualunque ipotesi di edificazione in sede di approvazione del PRG con delibera di G.R. n. 8184 del 22.12.1989, di concorrere alla realizzazione del programma edilizio attraverso un ricarico del 20% dei volumi realizzabili per ogni comparto.

Tale meccanismo, ancorché diretto ad applicare il principio della perequazione stabilito dalla legge regionale n. 20/2001 all'art. 2 e dall'art. 7 della legge regionale n. 24/2004, non appare condivisibile in quanto determina, come si è

detto, un carico insediativo maggiore di quello voluto dal P.R.G.

Sotto altro profilo, occorre evidenziare che non vi è compensazione tra la maggiore cubatura realizzabile nelle varie zone del comparto e la necessità di salvaguardia delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità.

Difatti la volumetria aggiuntiva nell'ambito dell'intero Comparto C3 non è stata bilanciata da alcuna progettazione per la fruizione pubblica della zona di Lama Castello, sulla quale il P.P. non prevede alcun intervento pubblico o a carico dei privati con finalità di pubblico interesse.

Né l'assenza di progettazione per la valorizzazione e la salvaguardia della zona può ritenersi "corretta" dalla sua inclusione in modo del tutto generico nell'ambito degli standard ai fini di una "maggiore incidenza del verde".

In realtà, i suoli insistenti sulla predetta lama rimarranno nella esclusiva proprietà dei soggetti ai quali il P.P. concede anche la realizzazione di volumetria edilizia aggiuntiva in altre zone del Comparto.

3. Si palesano perplessità sulla legittimità della procedura di V.I.A. posta in essere ai fini dell'adozione del P.P.

Pur essendo stato conseguito il parere favorevole del Dirigente del Settore Ambiente dell'Assessorato Regionale all'Ecologia, giusta determina n. 105 dell'11.3.2005, deve osservarsi che lo studio dell'impatto sull'ambiente dell'intero P.P. è stato svolto in modo parziale e incompleto e pertanto deve essere riformulato alla luce della complessiva progettazione.

La V.I.A., difatti, non tiene conto della decisione adottata successivamente dal Comune, giusta delibera di G.M. n. 223 del 22.12.2005, di coordinare il P.P. con il Piano di Zona in attuazione della legge n. 167/62, decisione che ha maggiorato il carico insediativo del P.P. di oltre il 40%.

Ne consegue che la V.I.A. non può essere considerata attendibile e comunque legittimamente effettuata, in quanto relativa solo ad una parte della pianificazione attuativa, non tenendo conto della pianificazione relativa al Piano di Zona per

l'ERP.

Va altresì osservato che il Piano, nel suo complesso non realizza un corretto modello di ecologia urbana ed è privo dell'analisi preventiva del ciclo del metabolismo: dal fabbisogno energetico, alla gestione dei rifiuti, all'atlante bioclimatico.

4. Del tutto assente risulta inoltre la VAS, la valutazione ambientale strategica richiesta dal D. Lgs. n. 152/2006 per la pianificazione territoriale.

L'art. 7 del citato D. Lgs. 152/2006 stabilisce che sono soggetti a valutazione ambientale strategica i piani e i programmi che concernono "la pianificazione territoriale e la destinazione dei suoli" e che realizzano interventi "i cui progetti sono sottoposti a procedura di valutazione ambientale".

Il Piano, pur concernendo le suindicate materie ed avendo effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio naturale della città, non è stato sottoposto alla verifica richiesta dalla normativa vigente.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, si chiede l'accoglimento delle suesposte osservazioni.

Giovinazzo, 16 maggio 2007

Arch. Michele Camporeale



## COMUNE DI GIOVINAZZO

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

**OPPOSIZIONE n. 24 (cfr. allegato) prot. 011943 del 17.05.2007**

Ditta: SERRONE Cosimo	fg.6	ptc. 51
SERRONE Nicola		163
SERRONE Giuseppe		56
SERRONE Lucia		
SERRONE Michele	fg.8	ptc. 69
		59

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Si osserva in merito alla distribuzione delle volumetrie attribuite alla particella fg.8 n.59 del comparto C3/4 e alla PTC fg.8 n.69 la cui superficie ricade nei comparti C3/3,C3/4 e C3/8;
2. Si richiede l'aggiornamento degli intestatari delle particelle fg.6 n.51, n.163 e n.56, posizionate sul confine tra il comparto C3/1 e il C3/5;
3. Si osserva in merito all'opportunità di accorpate in un unico comparto le volumetrie delle particelle prese in esame atteso che gli stessi sono anche proprietari delle particelle n. 51, 163 e 56 del foglio di mappa n. 6.

### CONTRODEDUZIONI

La prima parte dell'opposizione non si ritiene accoglibile, in quanto la proprietà degli oppositori, secondo le indicazioni del P.R.G.C., rientra comunque in tre distinti comparti di attuazione.

La seconda parte dell'opposizione appare priva di pregio, giacché alla sottoscrizione degli atti convenzionali per l'esecuzione del P.P. partecipano gli aventi titolo, in quanto proprietari delle aree o loro aventi causa.

Il terzo rilievo non è suscettibile di accoglimento, giacché la traslazione delle volumetrie è disposta dal P.P. unicamente con riguardo alle aree assoggettate all'egida vincolistica del PUTT/P della Regione Puglia.

24

**ILL.MO SIG. SINDACO COMUNE DI GIOVINAZZO**

**ZONA C3**

**Osservazioni da parte di soggetti interessati al processo di sviluppo del P.P, Quartiere "Castello"**

\*\*\*

CITTA' DI GIOVINAZZO	
PROL. GEN. ARRIVI	
011943	17 MAG 07
CAT.	CLASS. FACC.

I sottoscritti sigg:

Serrone Cosimo nato a Giovinazzo in data 10.06.46 ivi residente alla via 1^ Trav. Frascolla n.15;

Serrone Nicola nato a Giovinazzo in data 13.03.42 ivi residente alla via Trieste,28;

Serrone Giuseppe nato a Giovinazzo in data 04.01.37 ivi residente alla via 4^ Trav. Marconi n. 16;

Serrone Lucia nata a Giovinazzo in data 19.05.40 ivi residente alla via Eustachio n. 57;

Serrone Michele nato a Giovinazzo in data 01.02.44 ivi residente alla via Imbriani n. 45/C

Proprietari pro indiviso dei suoli in catasto al fg. 6 part. 51 N 163 - 56 loc. San Antonio e fg. 8 part. 69 - 59 loc. Castello, sottopongono alla S.V. Ill.ma le seguenti

**Osservazioni**

1- A seguito della adozione da parte del Consiglio Comunale del piano particolareggiato della zona C3, quartiere "Castello", avvenuta in data 28.03.07, ai sottoscritti, proprietari degli indicati suoli ricadenti nel fg. 8 part. 69 - 59 sono state attribuite le volumetrie in tre diversi comparti e precisamente in quello C3.4; per mq. 4528 in edilizia privata e per mq. 1132 in edilizia pubblica; in quello C3.3 per mq. 740 in edilizia privata e per mq. 185 in edilizia pubblica e in quello C3.8. 3 per mq. 4073 in edilizia privata e per mq. 407 in edilizia pubblica.

2- E 'evidente che tale distribuzione è palesemente iniqua soprattutto in considerazione della circostanza che i sottoscritti sono proprietari pro indiviso dei suoli in catasto al fg. 8 part. 69 - 59.

Infatti, al momento della effettiva realizzazione dell'intervento edilizio, sorgerebbero enormi difficoltà nella attribuzione delle rispettive quote di comproprietà in quanto le stesse andrebbero frazionate in unità non

funzionali.

Tali difficoltà troverebbero anche ostacolo nel rapporto con le imprese costruttrici per quanto attiene l'affidamento alle stesse della esecuzione degli immobili mediante permuta.

3- Inoltre per quanto riguarda i suoli in catasto al fg. 6 part. 51 N 163 - 56 loc. San Antonio, nelle tabella di distribuzione dei comparti, allegati al piano, e salva verifica delle superfici, si evidenzia che non sono riportate nel comparto C3.1 edilizia privata e nel comparto C3.1 edilizia pubblica i nominativi dei sigg. Serrone Nicola e Serrone Michele che pure, unitamente ai sigg. Serrone Cosimo, Serrone Lucia e Serrone Giuseppe, sono proprietari pro indiviso degli indicati suoli.

4- In virtù della ratio di evitare il più possibile situazioni di conflittualità sia tra la P.A e i proprietari dei suoli ricadenti nel piano e sia tra gli stessi proprietari, che ha ispirato la realizzazione degli elaborati progettuali e degli allegati, sarebbe opportuno che le volumetrie da svilupparsi siano accorpate il più possibile tra loro e attribuite in un unico comparto.

5- A tal fine, ove possibile, in considerazione della circostanza che i sottoscritti sono proprietari di altri suoli ricadenti in località S. Antonio sarebbe utile ed opportuno che si accorpessero le volumetrie rivenienti dai suoli siti in catasto al fg. 8 part. 69 - 59 loc. Castello con quelli siti in catasto al fg. 6 part. 51 N 163 - 56 loc. San Antonio.

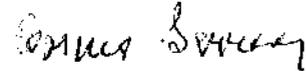
Pertanto i sottoscritti sottopongono alla S.V. Ill.ma le sopra indicate osservazioni nella speranza che le stesse siano attentamente valutate e conseguentemente accolte.

Con osservanza

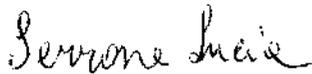
Giovinazzo lì data del deposito

In fede

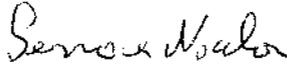
Serrone Cosimo



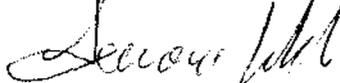
Serrone Lucia



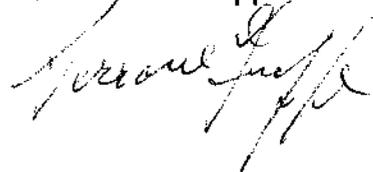
Serrone Nicola



Serrone Michele



Serrone Giuseppe



## **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OPPOSIZIONE n. 25 (cfr. allegato) prot. 012116 del 21.05.2007**

---

**Ditta: PISCITELLI Francesco fg.7 ptc. 93  
287**

### **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

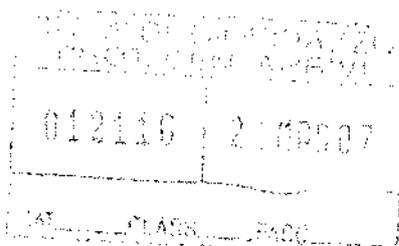
Si dissente dai criteri che hanno determinato l'ubicazione delle volumetrie spettanti a ciascun proprietario nei diversi comparti, e, in maggior misura, le tipologie edilizie assegnate.

### **CONTRODEDUZIONI**

---

Si richiama quanto riportato nel paragrafo "Controdeduzioni" all'opposizione n. 4.

PISCITELLI FRANCESCO  
Via Carlo Rosa, 14  
Giovinazzo (Ba)



*ord.  
Tribunale*

25

Spett.le Sig. Sindaco  
Comune di Giovinazzo  
Provincia di Bari

Oggetto: Osservazioni al piano particolareggiato delle zone di nuovo impianto C3 Delibera di Consiglio n. 12 del 28 marzo 2007

Il sottoscritto Piscitelli Francesco, nato a Giovinazzo il 15 settembre 1930, residente in Giovinazzo alla via Carlo Rosa, 14 ed in qualità di proprietario dei terreni in agro di Giovinazzo identificati in catasto terreni al fg 7 p.lla 93 e p.lla 287, ricompresi rispettivamente nelle maglie C3.6 e C3.2 del piano particolareggiato formula le seguenti osservazioni ed opposizioni:

il piano in oggetto ha ipotizzato che le urbanizzazioni, nonché, la edificazione dei suoli siano realizzate attraverso il principio dei comparti, cioè, attraverso unità di intervento.

L'obiettivo ha presupposto che tutte le volumetrie che concorrono alla realizzazione delle unità venissero accorpate in blocchi di edifici dislocati all'interno dell'area definite dalla singola maglia, senza alcuna correlazione tra proprietari e proprietà.

Infatti, il progetto così come proposto, pone delle inequivocabili situazioni di disparità di trattamento atteso che definisce varie tipologie edilizie senza tener conto di una effettiva perequazione che compensi la perdita di valore economico per alcuni ed un improprio vantaggio per altri

Giovinazzo 15 maggio 2007

In fede

*Francesco Piscitelli*

# **COMUNE DI GIOVINAZZO**

---

**PP in zona C3 adottato con delibera di C.C. n.12 del 28.3.2007**

---

**OSSERVAZIONE n. 26 (cfr. allegato) prot. 11700 del 16.05.2007**

---

**Dirigente Settore *Urbanistica e Ambiente***

## **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

---

Proposta d'integrazione dello schema di convenzione adottato.

## **CONTRODEDUZIONI**

---

Accoglimento dell'integrazione e delle consequenziali modificazioni introdotte nell'elaborato B03 del P.P..

Amministrazione precedente:  
Centro di responsabilità:  
Responsabile del procedimento:

Comune di Giovinazzo  
Settore *Urbanistica e ambiente*  
arch. Vincenzo Turturro

COPIA  
U.T.C.



# COMUNE DI GIOVINAZZO

Provincia di BARI

SETTORE 3° - URBANISTICA E AMBIENTE

Piazza Vittorio Emanuele II° tel.: 080/3902345 fax: 080/3902370 e-mail: territorio@comune.giovinazzo.ba.it C.F. 80004510725

Prot. n. 11700

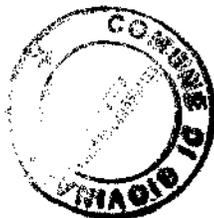
Giovinazzo, 16.05.2007

Sig. Sindaco  
Dott. Antonio Natalicchio  
SEDE

Oggetto: Quartiere *Castello*. Piano particolareggiato della zona di espansione di nuovo impianto C3. **SCHEMA DI CONVENZIONE.**

Con riferimento all'oggetto emarginato, essendo il Piano in corso di pubblicazione, si ritiene di proporre l'integrazione dello schema di convenzione adottato, alla luce delle intervenute modifiche al decreto legislativo n. 163 del 2006, in particolare, in conformità al combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del ridetto decreto.

Distinti saluti.



*Vincenzo Turturro*  
DIRIGENTE DEL SETTORE