



CITTA' DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE

ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23/2011

OGGETTO: DGR 19/4/011, n. 743- P.O. FESR 2007-2013 – Piani integrati di sviluppo urbano di città medio/grandi” e dell’Azione7.2.1COMPARTO C2 PUG- ADOZIONE – APPROVAZIONE SCHEMA PROTOCOLLO D’INTESA CON I COMPARTISTI-

L’anno **duemilaundici** il giorno **cinque** del mese di **luglio** alle ore **17,05** nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria d’urgenza di prima convocazione.

La seduta è pubblica.

Fatto l’appello risultano:

	CONSIGLIERI	Pres	Ass		CONSIGLIERI	Pres	Ass
1	COLUCCIA GIOV. CARLO	1		12	CISOTTA LUIGI	8	
2	PEPE ANTONIO	2		13	MARROCCO GIUSEPPE	9	
3	VIVA GIUSEPPE		1	14	SEDERINO MARIA GRAZIA	10	
4	SABATO FRANCESCO		2	15	QUARTA DAVIDE	11	
5	SINDACO DANIELA		3	16	MAIO ANDREA	12	
6	LAGNA PIERO LUCIANO		4	17	SPAGNA ROSARIO JARI	13	
7	SPOTI GIUSEPPE	3		18	FRANCO FEDERICA	14	
8	LAGNA MARCO ANTONIO	4		19	MARRA COSIMO	15	
9	SURDO NICOLA	5		20	FEDELE MAURIZIO	16	
10	SPARAPANE MASSIMO	6		21	VANTAGGIATO DANIELA		5
11	BIANCOROSSO MARCELLA	7					

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il signor MARRA Cosimo, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Segretario Generale Dott. CARETTO Angelo.

Il Presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione l’argomento in oggetto.

Passa a trattare l'argomento posto al punto n.2 dell'o.d.g. avente all'oggetto: "DGR 19/4/011, n. 743-P.O. FESR 2007-2013 – Piani integrati di sviluppo urbano di città medio/grandi" e dell'Azione 7.2.1 COMPARTO C2 PUG- ADOZIONE – APPROVAZIONE SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA CON I COMPARTISTI"

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con Delibera del 6.12.2005 C.C.n.62 (BURP n.256 del 22.12.2005) veniva approvato in via definitiva il nuovo P.U.G. di Galatina, ivi prevedendosi, fra l'altro, il Comparto n.2 di espansione (Residenziale +Area Mercatale,-) ,normato dagli Artt.4.6.1-2 NTA e dal Cap.n.9 della Relazione annessa al PUG con i seguenti parametri edilizio-urbanistici di riferimento:

Superficie Territoriale : 67.300 mq.

Volume Insiadabile : 53.840 mc. IFT : 0,80 mc/mq.

Sup. per servizi : mq.44.600 di cui : Mq. 26.760(mercato) Mq. 17.840 (parcheggi)

H max : 3 P. ft. <= 10,50 ml.; RC.= 50 % max ; Vc (Verde condominiale) : >= 30% .

-Il Comparto n.2 del PUG, come sopra individuato, veniva in seguito inserito nel Progetto del P.I.R.P. (Programma Integrato di Riqualficazione delle Periferie) di Galatina, ivi prevedendosi al suo interno, fra l'altro, la realizzazione di una struttura (Centro commerciale-sociale), della cubatura indicativa di circa mc.12.500, su lotto di circa mq.5000, nell'ambito dell'area destinata dal PUG a servizi .

Nel progetto di riqualficazione urbanistica sopra citato (P.I.R.P.), l'indice fondiario territoriale del Comparto veniva incrementato da mc.0,80/mq. a mc.1,00/mq di superficie, sicchè la cubatura risultante disponibile, al netto della struttura di valenza urbanizzativa prevista nel P.I.R.P., (Centro commerciale-sociale), veniva a determinarsi in mc. (67.300-12.500) = mc.54.800, e quindi in misura superiore a quella originariamente disponibile da P.U.G..

Di seguito all'approvazione del Progetto P.I.R.P. avvenuta con Delibera C.C.n. 43 dell'11.05.2007 ed all'inserimento del P.I.R.P. di Galatina nei programmi finanziati dalla Regione Puglia, in data 26.05.2010, veniva stipulato, presso la Presidenza della Regione Puglia, l'Accordo di Programma (ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e della L.R. n. 4 del 20, febbraio 1995) ad esso relativo, producendosi in tal modo gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 Luglio 1977, n. 616, e determinandosi, così',le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici.

L'Accordo di Programma di cui all'art.34 del D.Lgs.n.267/00, con gli effetti dell'art.81 del D.P.R. n. 616/77 e dell'art. 8, 9° comma del D.Lgs. n. 626/79, convertito dalla L. n. 25/80, veniva ratificato nei termini di legge dal Comune di Galatina con la delibera C.C. n.20 del 24.06.2010, e trasmesso alla Regione per l'emissione del Decreto finale. (quest'ultimo emesso poi dalla Regione in data 27 luglio 2010, n. 924 – BURP n. 130 del 5.08.2010).

Il Comparto n.2 in argomento è attraversato da una arteria stradale di previsione del PUG (cosiddetta Tangenziale Ovest) a forte percorrenza, con oneri di realizzazione originariamente a carico dei compartisti in quota del tratto stradale inserito nei limiti del Comparto.

L'Ente Provincia di Lecce, con proprio atto del Consiglio provinciale ha inserito nel Programma delle Opere Pubbliche da realizzarsi nel triennio 2007 -2010 i lavori di costruzione della Circumvallazione Sud-Ovest di Galatina, di collegamento fra la S.P.41 e la S.P.18., preordinando in tal modo anche la realizzazione del tratto di arteria stradale di competenza del Comparto n.2.

Il Comune di Galatina, con atto del Consiglio Comunale n.33 del 29.07.2010 ha proceduto ad approvare il progetto definitivo del primo lotto della suddetta circumvallazione, ai sensi dell'art.16 della L.R.13/2001, in variante allo strumento urbanistico, ivi prevedendosi, fra l'altro, la realizzazione del suddetto tratto di arteria stradale nel Comparto n.2.

L'Ente provinciale è in procinto di appaltare i lavori del primo lotto di detta tangenziale.

Con nota protc. 200845199 del 5.12.08, l'A.d.B. – Puglia – inoltrava al Comune di Galatina una Proposta di ripermetrazione PAI (Piano Assetto Idrogeologico) che interferisce, anche se limitatamente, con un'area a media pericolosità idraulica, con le previsioni di attuazione del Comparto n.2 del PUG , come interessato dal P.I R.P. di Galatina.

A seguito di diverse interlocuzioni e di approfondimenti tematici fra l'A.C. di Galatina e l'A.d.B., in data 5.02.010, protc.n. 4443, l'Autorità in argomento inviava apposito parere in ordine alla potenziale

trasformabilità delle aree interessate dal vincolo a media pericolosità di cui sopra detto, chiarendo termini e modalità di realizzazione di eventuali costruzioni su di esse.

Con il predetto parere, all'uopo richiesto, l'A.d.B. indicava in estrema sintesi l'opportunità di introdurre l'obbligo, nelle norme regolative della trasformabilità dell'area, di vincolare il piano di posa di eventuali costruzioni ad una quota superiore (con adeguato franco) ai 74,55 m.s.l.m., ipotizzata quale limite di allagamento dell'area medesima.

L'A.C. dovendo peraltro dare corso al P.I.R.P., ed in considerazione dell'annoso problema della mancanza di un'ideale area per il mercato, si attivava per trovare una soluzione alla realizzazione del comparto n.2, che tenesse in conto le previsioni e le variazioni progettuali nel frattempo intervenute.

Di seguito ai numerosi incontri interlocutori intervenuti fra l'A.C. di Galatina ed i proprietari dei suoli del Comparto n.2 del PUG (e per essi con i tecnici da questi incaricati), tendenti ad addivenire ad una soluzione condivisa del regime di attuazione del piano esecutivo in argomento, si è pervenuti ad una ipotesi di realizzazione compartecipata e sinergica pubblico-privato dell'area-comparto, concretizzatasi in un progetto di attuazione del comparto n.2, con impegni reciproci della parte pubblica e della parte privata definiti in un apposito protocollo. (anch'esso allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale).

In particolare il progetto di trasformazione del Comparto in argomento prevede la sistemazione di un'area a parcheggi estesa circa mq. 12.840, di un'area mercatale estesa circa mq. 26.760 e di un'area per la realizzazione di un centro commerciale-sociale di circa mq.5.000, per un totale di mq.44.600, oltre ad un'area da destinarsi a lottizzazione privata della superficie di circa mq. 22.155, salvo rettifica della effettiva superficie territoriale scaturente da frazionamento catastale.

Dette superfici sono infatti derivate dalle tavole grafiche e dalla relazione di PUG e soggette a verifica in sede di frazionamento catastale finale.

Stante l'attuale impossibilità di prevedere accessi diretti dalla strada provinciale di futura realizzazione alle zone lottizzabili su di essa prospicienti (salvo la eventuale successiva acquisizione del tratto stradale in argomento da parte del Comune, con conseguente suo declassamento), all'interno dell'area lottizzabile sono state previste delle strade di adduzione – smistamento ai lotti della larghezza max. di ml.8,00 con relativa rotonda di ritorno, tali da garantire l'adduzione alla maglia di lottizzazione posta a sud dell'arteria provinciale; v.TAV.n.1LP.- Strada n.1 – Tratti A-B-C; Strada n.2 – Tratti D-E con rotonda;

Tutto quanto sopra premesso, e con specifico riferimento alle tavole progettuali allegate, **i sigg. proprietari dei terreni ricadenti in Comparto n° 2** [nell'insieme per un totale di superficie catastale privata ricadente in comparto n° 2 di mq. 65.577, cui va aggiunta la quota parte di proprietà del Comune di Galatina di cui : quota di via vicinale Nachi (mq. 582), quota di via Capano (mq. 60) per una superficie complessiva di mq.642, oltre ad altri relitti per cui si determina un totale di superficie di comparto di mq. 66.755, ed una superficie considerata dal PUG di 67.300 mq. **Jed il Comune di Galatina** si pongono, - ciascuna parte per la propria competenza - quali soggetti proponenti per la trasformazione edilizia urbanistica dell'area – comparto C2 del PUG in vigore, secondo l'allegato progetto, nel rispetto degli indici e dei parametri tecnici di cui in premessa (a meno della rettifica della effettiva superficie territoriale) e come approvati nel Progetto del PIRP di cui alla Del.CC.n.43/07, successiva Del.C.S. n.67 dell'11.02.2010 e Decreto Regionale in data 27 luglio 2010, n. 924 – BURP n. 130 del 5.08.2010 .

In tale ottica, con delibera G.C. n.181 del 18/05/2011, è stato approvato un apposito protocollo di intervento progettuale regolativo dei rapporti tra i settori tecnici comunali ed i tecnici professionisti incaricati dai privati proprietari e finalizzato al conseguimento di una progettazione condivisa e compartecipata del Comparto in argomento;

In tale quadro di pianificazione compartecipata pubblico/privato, la Regione Puglia, con D.G.R. 19 aprile 2011, n. 743, ha approvato un avviso pubblico per la presentazione delle candidature per l'attuazione dell'Azione 7.1.1 "Piani integrati di sviluppo urbano di città medio/grandi" e dell'Azione 7.2.1 "Piani integrati di sviluppo territoriale" del PO FESR 2007-2013.(BURP n.61/011);

- Tali programmi, che rientrano nella più vasta categoria dei programmi integrati (o complessi), sono finalizzati alla rigenerazione di quegli ambiti del territorio cittadino resi marginali da processi di sviluppo insediativo non urbanisticamente corretti, e caratterizzati da problemi di degrado fisico, sociale ed economico.

Questa A.C. ha inteso aderire al bando regionale ed ha definito, quale ambito di intervento prioritario di rigenerazione urbana, il centro storico della città, oggetto soprattutto negli scorsi decenni di un degrado funzionale sistematico, di perdita di attrattività e di appetibilità commerciale sempre più marcate e significative.

Con Delibera C.C.n.7 del 09/06/2011 il Consiglio com.le ha adottato il DPRU (Documento Programmatico di

Rigenerazione Urbana) ivi prevedendosi fra l'altro le azioni e gli interventi di cui all'allegato;

L'idea –progetto su cui si è basato il Programma è quella di riqualificare il centro storico in chiave commerciale, ponendolo in relazione ai poli commerciali esistenti e di progetto della città, ma anche ai poli culturali e di rilevanza sociale di Galatina.

Relazionare quindi l'azione di rigenerazione del centro storico con il collegamento/potenziamento funzionale e fisico con i quartieri commerciali esistenti (Mercato coperto C.so Principe di Piemonte) e di nuova genesi (area Mercatale, Comparto C2 PUG), e con il polo culturale-sociale costituito dal Palazzo della cultura, integrando gli interventi nel centro storico con quelli previsti dal PIRP a ridosso dell'Area Mercatale, e preordinando nuovi interventi sulle direttrici dei nodi funzionali sopra indicati.

Il progetto di rigenerazione urbana sta seguendo l'iter di formazione previsto dalla legge e il suo sviluppo punta in modo significativo sulla realizzazione dell'area mercatale.

Allo stato attuale occorre dare attuazione all'iter di formazione dello strumento attuativo previsto dal PUG, come integrato e modificato dalla approvazione del progetto del PIRP e dalla adozione del DPRU al fine di perseguire gli importanti obiettivi sociali da esso derivanti;

- Visto il parere della Commissione Consiliare in data 04.07.2011;
- considerato che durante la seduta sono entrati ed usciti alcuni consiglieri per cui al momento della votazione sono presenti in aula n. 17 consiglieri e assenti n.4 (Sabato F. – Viva G. – Lagna Piero L. – Quarta D.)
- con votazione unanime espressa per alzata di mano su n.17 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

- 1) Approvare lo schema di protocollo di intesa regolante i rapporti tra l'A.C. ed i proprietari compartisti in relazione agli obblighi ed agli impegni reciproci da assumere per la realizzazione condivisa del Comparto C2 del PUG, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale

- 2) Adottare il progetto del Comparto n.2 del PUG, con la rete stradale da realizzarsi a cura dell'A.C. ove occorra ai sensi e per gli effetti della L.R.n.13/01 e composto dai seguenti elaborati:

ALL.1 RELAZIONE GENERALE

TAV. 01 – D.P.R.U. DEFINIZIONE AMBITI DI INTERVENTO-STRATEGIE DI RIGENERAZIONE -AMBITI DI INTERVENTO	SCALA 1:12000
TAV. 02 – D.P.R.U. DEFINIZIONE AMBITI DI INTERVENTO-STRATEGIE DI RIGENERAZIONE –AZIONI PREVISTE	SCALA 1:12000
TAV. 03 - AREA MERCATALE E COMPARTO C2 – TERRITORIO DI GALATINA SU AEROFOTOGRAMMETRIA.	SCALA 1:15000
TAV. 04 – AREA MERCATALE E COMPARTO C2 ZONIZZAZIONE TERRITORIO URBANO – PUG TAV. 6.2.1.	SCALA 1:2000
Tav. 05 – AREA MERCATALE E COMPARTO C2 ZONIZZAZIONE TERRITORIO URBANO.	SCALA 1:1000
TAV. 06 – AREA MERCATALE E COMPARTO C2 ZONIZZAZIONE TERRITORIO EXTRAURBANO – PUG TAV. 6.1.6.	SCALA 1:5000
TAV. 07 – AREA MERCATALE E COMPARTO C2 PUTT/P – AMBITI TERRITORIALI ESTESI URBANO – PUG TAV. 4.1.6.	SCALA 1:5000
TAV. 08 – AREA MERCATALE E COMPARTO C2 PUTT/P – AMBITI TERRITORIALI DISTINTI URBANO – PUG TAV. 4.2.6.	SCALA 1:5000
TAV.09 – RILIEVO TOPOGRAFICO AREA COMPARTO C2	SCALA 1:1000
TAV.10 – RILIEVO TOPOGRAFICO PARTICELLE COMPARTO C2	SCALA 1:1000
TAV.11 – RILIEVO TOPOGRAFICO STRADE E LOTTI COMPARTO C2	SCALA 1:1000
TAV.12 – PUG COMPARTO C2 AREA MERCATALE PROPOSTA DEFINITIVA DI LOTTIZZAZIONE	SCALA 1:2000
TAV.13 - AREA MERCATALE E COMPARTO C2 SU ORTOFOTO	
TAV.14 - AREA MERCATALE E COMPARTO C2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
TAV.15 - AREA MERCATALE E COMPARTO C2 TIPOLOGIE EDILIZIE	SCALA 1:500/100
TAV.16 - AREA MERCATALE E COMPARTO C2 ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' –TAB.DI RIPARTIZIONE	
TAV. 1L.P. – PROGETTO STRADE – URBANIZZAZIONI	SCALA 1:2000/200
TAV. 2L.P. – URBANIZZAZIONI – RETE FOGNANTE BIANCA	SCALA 1:2000/200
TAV. 3L.P. – URBANIZZAZIONI – RETE FOGNANTE NERA	SCALA 1:2000/200

TAV. 4L.P.- URBANIZZAZIONI – RETE P.I.

SCALA 1:2000/200

TAV. 5L.P – URBANIZZAZIONI –RETE IDRICA

SCALA 1:2000/200

ALL.1 AREA MERCATALE E COMPARTO C2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALL.2 AREA MERCATALE E COMPARTO C2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALL.3 ALL.2 AREA MERCATALE E COMPARTO C2 RELAZIONE FINANZIARIA

C) PROTOCOLLO D'INTESA –SCHEMA

- 3) Dichiarare la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ivi previste, demandando agli Uffici competenti gli adempimenti conseguenti;

Successivamente, con separata ed unanime votazione su n. 17 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs.n.267 del 18.8.2000.

LA SEDUTA VIENE SCIOLTA ALLE ORE 17,25

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 D. LGS. 18.8.2000, N. 267

Parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

f.to Ing. Guglielmo STASI

Parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

f.to.....

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
f.to SIG. MARRA COSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to DOTT. CARETTO ANGELO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. N.

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno e vi rimarrà per 15 giorni.

Dalla Sede Municipale, addì

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

.....

Copia conforme al suo originale per uso amministrativo.

Lì,

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Certifica che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Lì,

IL COPISTA

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

.....

S C H E M A D I
PROTOCOLLO DI INTESA PER LA REALIZZAZIONE
COMPARTECIPATA DEL COMPARTO C 2 del P.U.G.

Si premette che:

1- Individuazione nel PUG

Con Delibera del 6.12.2005 C.C.n.62 (BURP n.256 del 22.12.2005) veniva approvato in via definitiva il nuovo P.U.G. di Galatina, ivi prevedendosi, fra l'altro, il Comparto n.2 di espansione (Residenziale +Area Mercatale,- v.All.n.1) ,normato dagli Artt.4.6.1-2 NTA e dal Cap.n.9 della Relazione annessa al PUG con i seguenti parametri edilizio-urbanistici di riferimento:

Superficie Territoriale : 67.300 mq.

Volume Insediabile : 53.840 mc. IFT : 0,80 mc/mq.

Sup. per servizi : mq.44.600 di cui : Mq. 26.760(mercato) Mq. 17.840 (parcheggi)

H max : 3 P. f.t. <= 10,50 ml.; RC.= 50 % max ; Vc (Verde condominiale) : >= 30% .

2 - Inserimento nel P.I.R.P. e l'Accordo di Programma con variante per l'incremento di cubatura

Il Comparto n.2 del PUG, come sopra individuato, veniva in seguito inserito nel Progetto del P.I.R.P. (Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie) di Galatina, ivi prevedendosi al suo interno, fra l'altro, la realizzazione di una struttura (Centro commerciale-sociale), della cubatura indicativa di circa mc.12.500, su lotto di circa mq.5000, nell'ambito dell'area destinata dal PUG a servizi .

Nel progetto di riqualificazione urbanistica sopra citato (P.I.R.P.), l'indice fondiario territoriale del Comparto veniva incrementato da mc.0,80/mq. a mc.1,00/mq di superficie, sicchè la cubatura risultante disponibile, al netto della struttura di valenza urbanizzativa prevista nel P.I.R.P., (Centro commerciale-sociale), veniva a determinarsi in mc. (67.300-12.500) = mc.54.800, e quindi in misura superiore a quella originariamente disponibile da P.U.G..

Di seguito all'approvazione del Progetto P.I.R.P. avvenuta con Delibera C.C.n. 43 dell'11.05.2007 ed all'inserimento del P.I.R.P. di Galatina nei programmi finanziati dalla Regione Puglia, in data 26.05.2010, veniva stipulato, presso la Presidenza della Regione Puglia, l'Accordo di Programma (ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e della L.R. n. 4 del 20, febbraio 1995) ad esso relativo, producendosi in tal modo gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 Luglio 1977, n. 616, e determinandosi. cosi' le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici.

L'Accordo di Programma di cui all'art.34 del D.Lgs.n.267/00, con gli effetti dell'art.81 del D.P.R. n. 616/77 e dell'art. 8, 9° comma del D.Lgs. n. 626/79, convertito dalla L. n. 25/80, veniva ratificato nei termini di legge dal Comune di Galatina con la delibera C.C. n.20 del 24.06.2010 e trasmesso alla Regione per l'emissione del Decreto finale. (emesso poi dalla Regione in data 27 luglio 2010, n. 924 – BURP n. 130 del 5.08.2010).

3 - La strada Provinciale (tangenziale Ovest di collegamento della S.P.n.18 con la S.P.n.41).

Il Comparto n.2 in argomento è attraversato da una arteria stradale di previsione del PUG (così detta Tangenziale Ovest) a forte percorrenza, con oneri di realizzazione a carico dei compartisti in quota del tratto stradale inserito nei limiti del Comparto.

L'Ente Provincia di Lecce, con proprio atto del Consiglio provinciale ha inserito nel Programma delle Opere Pubbliche da realizzarsi nel triennio 2007 -2010 i lavori di costruzione della Circumvallazione Sud-Ovest di Galatina, di collegamento fra la S.P.41 e la S.P.18., preordinando in tal modo anche la realizzazione del tratto di arteria stradale di competenza del Comparto n.2.

Il Comune di Galatina, con atto del Consiglio Comunale n.33 del 29.07.2010 ha proceduto ad approvare il progetto definitivo del primo lotto della suddetta circumvallazione, ai sensi dell'art.16 della L.R.13/2001, in variante allo strumento urbanistico, ivi prevedendosi, fra l'altro, la realizzazione del suddetto tratto di arteria stradale nel Comparto n.2.

4 - La proposta di ripermimetrazione PAI (piano Assetto Idrogeologico) dell'A.d.B. Puglia.

Con nota protc. 200845199 del 5.12.08, l'A.d.B. – Puglia – inoltra al Comune di Galatina una Proposta di ripermimetrazione PAI (Piano Assetto Idrogeologico) che interferisce, anche se limitatamente, con un'area a media pericolosità idraulica, con le previsioni di attuazione del Comparto n.2 del PUG , come interessato dal P.I R.P. di Galatina.

A seguito di scambi interlocutori e di approfondimenti tematici fra l'A.C. di Galatina e l'A.d.B., in data 5.02.010, protc.n. 4443, l'Autorità in argomento inviava apposito parere in ordine alla potenziale trasformabilità delle aree interessate dal vincolo a media pericolosità di cui sopra detto, chiarendo termini e modalità di realizzazione di eventuali costruzioni su di esse. (v. All.n.2 allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale);

Con il predetto parere, all'uopo richiesto, l'A.d.B. indicava in estrema sintesi l'opportunità di introdurre l'obbligo nelle norme regolative della trasformabilità dell'area di vincolare il piano di posa di eventuali costruzioni ad una quota superiore (con adeguato franco) ai 74,55 m.s.l.m., ipotizzata quale limite di allagamento dell'area.

5. La realizzazione partecipata (pubblico privato) del Comparto n° 2

Di seguito ai numerosi incontri interlocutori intervenuti fra l'A.C. di Galatina ed i proprietari dei suoli (e per essi con i tecnici da questi incaricati) del Comparto n.2 del PUG, tendenti ad addivenire ad una soluzione condivisa del regime di attuazione del piano esecutivo in argomento, si è pervenuti ad una ipotesi di realizzazione partecipata e sinergica pubblico-privato dell'area-comparto, concretizzata in un

progetto di attuazione di massima del comparto n.2, (allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale), con impegni reciproci della parte pubblica e della parte privata come di seguito definiti.

Tutto quanto sopra premesso, e con specifico riferimento alla tavola progettuale allegata (All.n.3) , da una parte, fra i sigg. proprietari dei terreni ricadenti in Comparto n° 2 :

ditta: Dolce Angelo e Dolce Domenica proprietari dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1343 sup. mq. 120 ditta: Dolce Angelo e Dolce Domenica proprietari dei terreni di cui al Fg.77 p. 54 sup. mq. 334 ditta: Dolce Angelo e Dolce Domenica proprietari dei terreni di cui al Fg.77 p.74 sup.mq. 16392 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ.15.437
--

ditta: Marrocco Marcella, Venturi Fernando, Venturi Gloria e Venturi Paola proprietari dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1583 - sup. mq. 8212 ditta: Venturi Francesca proprietaria dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1584 sup. mq. 2500 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ.10.712

ditta: Capani Fabio proprietario dei terreni di cui al Fg.77 p.1589 -sup. mq. 383 ditta: Capani Fabio proprietario dei terreni di cui al Fg.77 p.1590- sup. mq. 8555 ditta: Capani Fabio proprietario dei terreni di cui al Fg.77 p.70 - sup. mq. 9874 ditta Capani Fabio proprietario dei terreni di cui al Fg.77 p.1587 - sup. mq. 2476 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ.19.135
--

ditta: Galluccio Adolfo proprietario dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1612 - sup. mq.5539 ditta: Galluccio Adolfo proprietario dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1615- sup. mq. 4633 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ.10.172
--

ditta: Ruggiero Antonio, Ruggiero Maria Teresa, Ruggiero Rosa Maria proprietari dei terreni di cui al Fg. 92 p. 123 - sup. mq. 11783 ditta : Ruggiero Antonio, Ruggiero Maria Teresa, Ruggiero Rosa Maria Tosi Virginia proprietari dei terreni di cui al Fg. 92 p. 594 -sup. mq. 2350 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ. 4.758

ditta: Siciliani Pietro, Siciliani Pietro Donato proprietario dei terreni di cui al Fg. 92 p. 5 - sup. mq. 4924 TOTALE Superficie ricadente in Comparto MQ. 4.924

ditta: Tundo Giuseppe proprietario dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1588 - sup. mq. 419 ditta : Tundo Giuseppe proprietario dei terreni di cui al Fg. 77 p. 1591 sup. mq. 109 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ. 397

ditta Vallone Giuseppe, Vallone Raffaele proprietari dei terreni Fg. 77 p. 1063 sup. 232 TOTALE Superficie ricadente in comparto MQ. 42

nell'insieme per un totale di superficie catastale privata ricadente in comparto n° 2 di mq. 65.577, cui va aggiunta la quota parte di proprietà del Comune di Galatina di cui :

quota di via vicinale Nachi (mq. 582), quota di via Capano (mq. 60) per una superficie complessiva di mq. 642 che determina un **totale di superficie di comparto di mq. 66.219, cui vanno aggiunti altri relitti per una sup.complexiva di mq.66.755**

e dall'altra parte il Comune di Galatina, nella persona del SINDACO pro-tempore a cio' delegato in virtù della Delibera_____

Si conviene e pattuisce quanto segue

ART.1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e vengono totalmente accettate e condivise fra le parti.

ART.2

Il Comune di Galatina (Comune) ed i proprietari delle aree ricadenti in computo (lottizzanti) si pongono, - ciascuna parte per la propria competenza -quali soggetti proponenti per la trasformazione edilizio urbanistica dell'area –comparto **C n° 2 del PUG** in vigore, secondo l'allegato progetto-schema di cui all'All.n.3, nel rispetto degli indici e dei parametri tecnici di cui in premessa (a meno della rettifica della effettiva superficie territoriale) e come approvati nel Progetto del PIRP di cui alla Del.CC.n.43/07, successiva Del.C.S. n.67 dell'11.02.2010 e Decreto Regionale in data 27 luglio 2010, n. 924 – BURP n. 130 del 5.08.2010 .

In particolare il progetto di trasformazione del Comparto in argomento prevede la sistemazione di un'area a parcheggi estesa circa mq. 12.840, di un'area mercatale estesa circa mq. 26.760 e di un'area per la realizzazione di un centro commerciale-sociale di circa mq.5.000, per un totale di mq.44.600, oltre ad un'area da destinarsi a lottizzazione privata della superficie di circa mq. 22.155, salvo rettifica della effettiva superficie territoriale scaturente da frazionamento catastale.

Dette superfici sono infatti derivate dalle tavole grafiche e dalla relazione di PUG e soggette a verifica in sede di frazionamento catastale finale.

Stante l'attuale impossibilità di prevedere accessi diretti dalla strada provinciale di futura realizzazione alle zone lottizzabili su di essa prospicienti (salvo la eventuale successiva acquisizione del tratto stradale in argomento da parte del Comune, con conseguente suo declassamento),all'interno dell'area lottizzabile sono state previste delle strade di adduzione – smistamento ai lotti della larghezza max.di ml.8,00 con relativa rotatoria di ritorno, tali da garantire l'adduzione alla maglia di lottizzazione posta a sud dell'arteria provinciale; v.All.n.3 - Strada n.1 – Tratti A-B-C; Strada n.2 –Tratti D-E con rotatoria;

ART.3 - (Impegni del Comune)

Con il presente protocollo di intesa e con riferimento al progetto allegato,(All. n.3), il Comune di Galatina si impegna a:

- 1) Approvare entro il termine di gg. il progetto preliminare del Comparto n.2;
- 2) Approvare entro il termine di gg. ___ i progetti preliminari di tutte le opere urbanizzative del Comparto n.2 da realizzare a propria cura e spese ;
- 3) Realizzare a sua cura e spese nel comparto 2 del PUG, entro il termine di un anno dall'avvenuta cessione delle relative aree da parte dei privati, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione della strada A-B-C , (sezione stradale larghezza max ml.8,00), della lunghezza di circa ml.240,00;
 - Realizzazione della strada D-E+ rotatoria (sezione stradale larghezza max ml.8,00) della lunghezza di circa ml.300,00;
 - Realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, pubblica illuminazione, dell'acqua potabile, della fognatura nera, su tutte le strade sopra menzionate.
- 4) Inoltre il Comune si impegna a realizzare a sua cura e spese nel comparto 2 del PUG le seguenti opere di urbanizzazione secondaria entro tre anni dall'avvenuta cessione delle relative aree da parte dei privati:
Sistemazione dell'area mercatale e dei parcheggi sulla superficie complessiva -prevista di circa mq.39.600;
- 5)Il Comune si impegna a dare corso al progetto di project-financing preordinato nel PIRP per la realizzazione della struttura commerciale-sociale ivi prevista sulla superficie complessiva destinata di circa mq.5.000 entro il termine di un anno dall'avvenuta cessione delle relative aree da parte dei privati:
- 6)Il Comune si impegna altresì a rilasciare i permessi di costruire relativi alla lottizzazione privata entro il termine di gg.30 dalla acquisizione delle istanze corredate della documentazione e dei pareri richiesti per legge, precisandosi che non occorrerà alcun parere preventivo del PAI.

ART.4 - (Impegni dei proprietari compartisti)

Con il presente protocollo di intesa e con riferimento al progetto allegato (All.n.3), i sotto riportati sigg. proprietari delle aree ricadenti nel Comparto C n.2 PUG. , ciascuno per quanto di sua competenza ,
si impegnano a :

1) Cedere entro mesi 1 (uno), previa approvazione da parte dell'Ufficio del Territorio di Lecce del frazionamento catastale necessario, al Comune di Galatina a titolo gratuito le superfici destinate dal PUG a servizi, assommanti a circa mq. 44.600 ,salvo migliore determinazione scaturente da frazionamento, oltre alle superfici relative alle strade da realizzarsi a cura del Comune di cui ai tratti A-B-C- e D-E piu' rotatoria del progetto allegato (All.n.3), della superficie presuntiva di circa mq.4.320;

Stipulare col Comune di Galatina, contestualmente all'atto notarile di cessione delle aree di cui al punto 1), preventivamente alla realizzazione degli edifici, l'apposita convenzione regolativa degli obblighi inerenti la lottizzazione privata;

2) Realizzare la trasformazione della parte del Comparto n.2 destinato alla lottizzazione privata entro 10 anni, salvo proroga, dall'approvazione formale del progetto condiviso del comparto n.2 PUG, secondo i progetti esecutivi che i medesimi proprietari presenteranno nel rispetto degli indici e dei parametri tecnici di zona;

Al riguardo si precisa che è facoltà dei proprietari procedere ad una diversa previsione di lottizzazione, nell'ambito dell'area destinata, (v.All.n.3) previa presentazione del relativo progetto.

A fronte degli obblighi assunti dai **sigg. "lottizzanti"**, i medesimi sono esonerati dalla corresponsione, ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 10/77, in sede di permesso di costruire, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria. Gli stessi **"lottizzanti"**, una volta cedute le aree come sopra indicate, saranno esonerati dalla corresponsione degli oneri relativi alla urbanizzazione secondaria.

ART.5 (Tempi di attuazione e ulteriori impegni del Comune)

Con il presente atto il Comune si impegna a realizzare le strade e le reti urbanizzative come sopra indicate e secondo i progetti esecutivi redatti dai settori tecnici dell'Ente entro mesi 12 (dodici) dalla stipula dell'atto di trasferimento delle aree previste dal presente accordo.

ART. 6 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli art. 806 e seguenti Cod. Proc. Civ., al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Membro con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Lecce e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Galatina e dai **lottizzanti**.

Il giudizio Arbitrale sarà secondo diritto.

Il Collegio Arbitrale potrà altresì pronunciarsi su eventuali domande di risarcimento danni conseguenti ad inadempimento di una delle parti.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

A sua volta, ha tale facoltà la parte convenuta nel giudizio arbitrale. A tal fine entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli art. 827 e seguenti del Cod. Proc. Civ..

ART. 7 - TRASCRIZIONI E SPESE CONTRATTUALI

Ad ogni effetto sia civile che fiscale le parti dichiarano che la cessione dei terreni è eseguita a titolo gratuito ai sensi e per effetti della normativa vigente in materia.

Pertanto, ai fini fiscali, le parti convengono che le aree alienate dai Sigg. lottizzanti hanno un valore simbolico di euro 1,00 (uno virgola zero zero);

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico dei proprietari **lottizzanti** che richiedono le massime agevolazioni fiscali per la presente cessione gratuita al Comune, ai sensi delle vigenti leggi in materia e quindi la esenzione dall'imposta sulle donazioni e dalle imposte di registro, imposte ipotecarie e catastali.

Si rinunzia ad ogni iscrizione d'Ufficio.

Galatina,