

COMUNE DI BOVINO

(Provincia di Foggia)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO "C"

ELABORATO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

A

IL SINDACO:



IL PROGETTISTA

arch. Gustavo Giuseppe Nembrotte Menna

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO “C” DEL VIGENTE P. R. G. DI BOVINO.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A) INTRODUZIONE:

- 0.0.0. Il Comune di Bovino è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2198, del 18.05.1995.
- 0.0.1. Nell’ambito del P.R.G., tra l’altro, è tipizzata la zona omogenea “Ca”.
- 0.0.2. Questa, a sua volta, è suddivisa in due distinte sotto zone.
- 0.0.3. Per economia di pianificazione esse vengono denominate come sub-comparti “C1” e “C2” entro cui la edificazione, per espressa previsione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., deve avvenire solo nell’ambito di un unico piano attuativo, per costituire un organico intervento urbanistico.
- 0.0.4. Considerato che nessuna iniziativa privata, né singola né associata ha pianificato detti sub-comparti, il Comune di Bovino, nell’intendimento di dare compiuta attuazione al P.R.G., è venuto nella determinazione di provvedervi attraverso apposito Piano Particolareggiato.
- 0.0.5. In tale contesto il Comune di Bovino ha affidato al sottoscritto architetto Gustavo Giuseppe Nembrotte Menna l’incarico di elaborare detto piano attuativo del vigente P.R.G..

B) PREMESSA:

- 0.0.6. Il Piano Particolareggiato oggetto della presente, ad iniziativa pubblica, costituisce il programma esecutivo dei due sub-comparti “C1” e “C2” della zona omogenea “Ca” del vigente P.R.G. del Comune di Bovino.

- 0.0.7. Tali due sub-comparti sono localizzati in due diverse zone dell'abitato e presentano caratteristiche differenziate, ancorché la pianificazione, per espressa previsione di P.R.G., deve essere unica ed organica.
- 0.0.8. Il sub-comparto "C1" è più grande per estensione, di forma allungata, si sviluppa lungo la strada provinciale per Foggia ed è localizzato a sud-est e quindi a valle del centro abitato. L'altro sub-comparto "C2" è più piccolo per estensione ed è localizzato a nord-est e quindi a monte del centro abitato, in prossimità della villa comunale.
- 0.0.9. Poiché le previsioni urbanistiche ed i relativi standards urbanistici, come già fatto cenno, sono organici e complementari ai due sub-comparti, che impongono una unica pianificazione, non può che farsi luogo all'accorpamento dei riferimenti territoriali ad evitare una frammentazione degli interventi previsti dagli standards urbanistici e ciò ad evitare una onerosa e dispersiva attuazione del piano.
- 0.1.0. La superficie complessiva dei detti sub-comparti è di mq. 43.746 di cui mq. 1.709 di proprietà comunale e i restanti mq. 42.037 di proprietà privata.
- 0.1.1. I terreni dei due sub-comparti in parola sono di forma irregolare con caratterizzazione morfologica per alcuni tratti in forte pendenza.
- 0.1.2. Le ditte intestatarie delle proprietà private sono quelle riportate nell'elaborato "Allegato B – Proprietà catastali ricadenti nel Piano Particolareggiato" e sono individuate con gli identificativi catastali di foglio, particella e superficie, mentre per quelle aree di proprietà comunale non individuabili catastalmente, si è proceduto con l'attribuzione della particella 1/2 ed 1/3.
- 0.1.3. L'allegato elaborato "Tavola n. 1 - Planimetria di P.R.G." riporta la localizzazione dei due sub-comparti nell'ambito del Piano Regolatore di Bovino.

- 0.1.4. L'allegato elaborato "Tavola n. 2 - "mappa catastale" riporta, invece, la rappresentazione dei fogli di mappa e delle particelle catastali ricadenti nel Piano Particolareggiato.
- 0.1.5. Il Piano Particolareggiato è stato elaborato nel rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché con l'osservanza delle norme, prescrizioni e previsioni del P.R.G. del Comune di Bovino.
- 0.1.6. In osservanza delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale di Bovino, in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato si è tenuto in particolare conto, per quanto consentito dall'orografia e dalla estensione delle particelle, della disposizione delle singole proprietà private e ciò per consentirne la sua effettiva realizzazione.

C) DESCRIZIONE URBANISTICA:

- 0.1.7. I terreni oggetto del Piano Particolareggiato di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Bovino, come innanzi detto, sono compresi nella zona omogenea di espansione "Ca" e precisamente in due sub-comparti denominati "C1" e "C2".
- 0.1.8. I due sub-comparti, per espressa previsione normativa di P.R.G., devono essere pianificati organicamente ed indivisibilmente.
- 0.1.9. I relativi terreni risultano nella loro totalità inedificati, tranne alcune preesistenze di modesta entità metrica e volumetrica rispetto a quanto realizzabile.
- 0.2.0. Fatta eccezione per le preesistenze delle quali se ne prevede la demolizione, per le restanti preesistenze se ne prevede la conservazione e pertanto i relativi volumi sono stati confermati e quindi computati nelle previsioni del piano particolareggiato.

- 0.2.1. L'area del sub-comparto "C1" si sviluppa, in tutta la sua lunghezza, a valle della strada provinciale Bovino - Foggia.
- 0.2.2. L'area del sub-comparto "C2" si articola invece a confine della villa comunale.
- 0.2.3. Nei due sub-comparti sono stati previsti insediamenti abitativi, articolati in funzione della forma, dimensione, orografia e proprietà dei terreni stessi.
- 0.2.4. L'impianto urbanistico, pertanto, è stato definito da strade di penetrazione che si sviluppano dalla esistente viabilità urbana, con variegata e mutevole organizzazione in lotti di tutti i siti edificabili, sia di natura residenziale che dei siti a destinazione pubblica e collettiva.
- 0.2.5. In tale contesto sono stati definiti e pertanto trovano collocazione gli spazi per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e per i parcheggi pubblici.
- 0.2.6. Infatti, in ottemperanza e nel rispetto dei seguenti parametri di P.R.G. afferenti gli standards urbanistici:
- a) mq. /abitante 4,50 per l'istruzione;
 - b) mq. /abitante 2,00 per attrezzature di interesse comune;
 - c) mq. /abitante 9,00 per verde pubblico;
 - d) mq. /abitante 3,40 per parcheggi pubblici,
- sono state rese disponibili dal piano particolareggiato le relative aree pubbliche.
- 0.2.7. Le aree pubbliche sono qui di seguito riportate nella loro entità metrica, tenendo presente che, per quanto si riferirà più dettagliatamente in prosieguo, gli abitanti da insediare nel piano particolareggiato ed assunti ai fini della determinazione dell'estensione delle aree pubbliche sono di 547.
- 0.2.8. L'area per l'istruzione è di mq. 2.470, pari all'incidenza di mq./abitante 4,51 e quindi superiore al fabbisogno previsto dal P.R.G..

- 0.2.9. L'area per le attrezzature di interesse comune è di mq. 1108, pari all'incidenza di mq./abitante 2,02 e pertanto superiore a quella prevista dal P.R.G..
- 0.3.0. L'area per il verde pubblico è di mq. 4.935, pari all'incidenza di mq./abitante 9,02 e pertanto superiore a quella prevista dal P.R.G..
- 0.3.1. L'area per parcheggi pubblici è di mq. 1.955, pari all'incidenza di mq./abitante 3,57 e pertanto superiore a quella prevista dal P.R.G..
- 0.3.2. Non minore importanza è stata dedicata alla ricerca di un impianto urbanistico che non sia statico, anzi dinamico e suscettibile di evoluzioni e modificazioni col tempo. Tanto nel convincimento che l'aspetto del territorio debba corrispondere alle diverse e variegate esigenze che si dovessero manifestare nel tempo e che con la mutabilità degli usi e dei costumi, devono trovarvi la necessaria modularità, flessibilità e attualità.
- 0.3.3. Da ciò deriva che le tipologie previste e la localizzazione dei corpi di fabbrica nel piano particolareggiato sono meramente indicativi e fermi ed impregiudicati i parametri di utilizzazione residenziali, esse possono subire quelle modificazioni che sono da individuare all'atto pratico e da valutarsi in seguito a rilascio delle singole, relative, concessioni edilizie.
Sicché ai fini della realizzazione dei manufatti edilizi devono essere assunti i volumi ed il numero dei piani.
- 0.3.4. Non minore importanza ha avuto l'impianto dell'intero piano particolareggiato in merito alla prosecuzione dell'assetto urbano esistente tale da consentire una certa continuità sia con gli interventi privati che con quelli pubblici prospettati.
- 0.3.5. Come anzi fatto cenno dalla rete stradale principale, già esistente, si innesta quella secondaria dell'impianto del piano particolareggiato; rete questa utile a

consentire gli accessi alle residenze, ai relativi servizi ed agli spazi a parcheggio.

- 0.3.6. Infatti in correlazione alla rete viaria di piano particolareggiato trovano collocazione i parcheggi pubblici dimensionati in misura superiore a quella prevista dal relativo standard. Essi sono stati collegati in maniera organica alla prevista viabilità nell'impianto di piano particolareggiato in maniera tale da essere effettivamente fruibili ed in maniera da consentire il più facile accesso ai servizi, agli spazi pubblici, agli spazi privati ed alle residenze. Non meno importanza è stata attribuita ad essa rete viaria nella sua articolazione topografica rispetto alla sicurezza, sia pedonale che veicolare.
- 0.3.7. La localizzazione delle aree e annessi volumi degli spazi pubblici ha seguito un criterio di distribuzione tale da poterli effettivamente realizzare ed essere fruibili, data la particolare caratteristica orografica dei terreni in cui si sviluppa il piano particolareggiato.
- 0.3.8. Gli spazi pubblici sono previsti equamente nei due sub-comparti oggetto del piano particolareggiato, fatta eccezione per l'area destinata all'istruzione che è stata localizzato nel sub-comparto "C1". Ciò ad evitare la frammentazione dell'area stessa che avrebbe impedito la realizzazione di qualsiasi idonea struttura scolastica e nella consapevolezza che il sub-comparto "C2" è già servito nell'ambito del raggio di influenza di strutture già esistenti.
- 0.3.9. Nei due sub-comparti, pertanto, trovano collocazione gli spazi a verde pubblico, di interesse comune e dei parcheggi pubblici necessari a soddisfare il fabbisogno residenziale.
- 0.4.0. In definitiva pertanto tutti gli spazi pubblici anzi richiamati sono graficamente riportati nelle allegate tavole di piano particolareggiato.
- 0.4.1. Al fine di aderire alla volontà espressa dall'Amministrazione Comunale, in sede di redazione del Piano Particolareggiato, quasi per intero, è stato

possibile localizzare gli spazi ed i volumi residenziali in coincidenza con le proprietà catastali.

0.4.2. A siffatta determinazione, peraltro, si è ispirata la impostazione di tutto il piano particolareggiato, ad evitare discriminazioni e per consentire l'effettiva concretizzazione del piano particolareggiato stesso.

0.4.3. Gli spazi privati sono anche essi graficamente desumibili dalle allegate tavole di piano.

0.4.4. Salvo casi particolari il lotto di minimo intervento, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione che seguono, peraltro aderenti alle previsioni di piano regolatore generale, è quello caratterizzato dalla relativa singola proprietà catastale cui è attribuita la relativa volumetria ed il numero di piani utili al rilascio della singola concessione edilizia.

Ciò stante, in tale modo, viene definito il lotto minimo di intervento.

0.4.5. I casi particolari sono caratterizzati da quei lotti edificabili posti a cavallo di più particelle, per essere di configurazione così stretta, da non poter contenere alcuna sagoma tipologica, sicché per consentirne l'edificabilità, dette particelle, sono state raggruppate.

Ciò pertanto tali casi costituiscono lotto d'intervento così come definito dalla tipologia edilizia suggerita negli elaborati di piano particolareggiato, con salvezza di diversa soluzione che comunque non si discosti dal lotto così raggruppato nonché dai volumi e dal numero di piani realizzabili.

0.4.6. I lotti di intervento in uno all'elenco catastale delle proprietà ricadenti nel piano particolareggiato, con gli identificativi catastali e con le relative previsioni volumetriche sono riportati nell'allegato "B".

0.4.7. Quest'ultimo elaborato costituisce elemento riassuntivo delle potenzialità residenziali consentite dell'intero piano particolareggiato, ancorché, nel prosieguo, dettagliatamente vengono descritti i relativi parametri urbanistici.

0.4.8. Infatti, allo scopo, è stata redatta la tavola grafica n. 26 – “tipologie edilizie” con l’indicazione del lotto d’intervento e del numero dei piani consentiti.

0.4.9. Si precisa che mentre i dati numerici dei piani e quelli volumetrici dei singoli lotti sono quelli massimi consentiti e non potranno essere superati, le tipologie riportate nel piano particolareggiato sono meramente indicative e potranno subire quelle modificazioni utili e necessarie per consentire al piano stesso quella flessibilità di cui ampiamente si è detto innanzi, senza con ciò che venga snaturata l’impostazione urbanistica del piano stesso.

D) RIFERIMENTI ALLE PREVISIONI DI P.R.G.:

0.5.0. Per quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bovino e per quanto risulta dalle relative norme tecniche di attuazione, la zona territoriale omogenea “Ca” ed in particolare i sub-comparti “C1” e “C2”, oggetto del piano particolareggiato di cui trattasi, sono assogettati alle seguenti norme, indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: mq./mq. 0,40
- distanza minima delle pareti finestrate di edifici antistanti: ml. 10,00
- indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq. 1,25
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3
- distanza minima dei confini: ml. 5,00
- tipologie edilizie: case unifamiliari o bifamiliari
isolate o a schiera
- nei lotti di minimo intervento dovranno essere reperite le aree per parcheggio privato nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

0.5.1. Le dotazioni delle superfici da destinare a standard urbanistici di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 sono quelle già riportate nel precedente capo 0.2.6. e sono quelle definite nel piano particolareggiato ai precedenti capi 0.2.8. 0.2.9. – 0.3.0. e 0.3.1..

0.5.2. Il rapporto massimo di copertura pari a mq./mq. 0,40 è stato verificato nell'ambito dell'intero piano particolareggiato, sicché rispetto all'area complessiva di mq. 43.746 le superfici copribili dei fabbricati residenziali non superano il 40 %. Infatti, per quanto è desumibile dalla tavola grafica "n. 10 – lotti di minimo intervento", le superfici coperte residenziali sono di metri quadrati 7.561, di gran lunga inferiore ai mq. 17.498 ammissibili e quindi del 17,28 %.

E) PREVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO:

0.5.3. Riassumendo quanto già sopra esplicitato, i dati progettuali rinvenienti dall'intero piano particolareggiato, oggetto della presente, sono qui di seguito riportati:

a) – superficie totale del piano particolareggiato:	mq. 43.746
b) – volume massimo edificabile:	mq. 54.682
c) – volume dei fabbricati preesistenti:	mc. 5.249
d) – volume di progetto:	mc. 49.433
e) – volume complessivo del piano particolareggiato:	mc. 54.682
f) – indice di fabbricabilità territoriale di P.R.G.:	mc./mq. 1,25
g) – indice di fabbricabilità territoriale di P.P.:	mc./mq. 1,249
h) – area per l'istruzione di P.P.:	mq. 2.470
i) – area per attrezzature di interesse comune di P.P.:	mq. 1.108
l) – area per verde pubblico di P.P.:	mq. 4.935
m) – area per parcheggi pubblici di P.P.:	mq. 1.955
o) – superficie coperta residenziale:	mq. 7.561
p) – rapporto globale di copertura:	mq./mq. 17,28 %
q) – abitanti da insediare:	n. 547.

0.5.4. Per consentire l'immediato confronto tra le previsioni di piano regolatore generale e le previsioni del piano particolareggiato, oggetto della presente, è stato elaborato il seguente prospetto:

DESCRIZIONE SOMMARIA	PREVISIONI DI P.R.G.	PREVISIONI DI P.P.
tipologia edilizia ammessa	case unifamiliari e bifamiliari isolate o a schiera	case unifamiliari e plurifamiliari isolate o a schiera
rapporto massimo di copertura	40 %	17,28 %
pareti finestrate di edifici antistanti	ml. 10,00	ml. 10,00
pareti non finestrate di edifici antistanti	=	inferiore a ml. 10,00
indice di fabbricabilità territoriale	mc./mq. 1,25	mc./mq. 1,249
numero massimo piani fuori terra	3	3
distanza minima dai confini	m. 5,00	m. 5,00
area dei due sub-comparti	mq. 43.746	mq. 43.746
volume massimo edificabile	mc. 54.682,5	mc. 54.682
volume delle preesistenze	mc. 5.812	=
volume delle preesistenze da demolire	=	mc. 563
volume delle preesistenze da conservare	=	mc. 5.249
volume da realizzare	=	mc. 49.433

0.5.5. In definitiva stante il volume residenziale di mc. 54.682 e stante il parametro di un abitante ogni cento metri cubi, gli abitanti da insediare ivi compresi quelli già insediati per effetto degli edifici preesistenti da conservare, sono in numero di 547 ed in relazione a tanto le aree per le attrezzature risultano quelle già riportate nei precedenti punti e che qui si riassumono:

DENOMINAZIONE	STANDARDS DI P.R.G. mq./ab.	AREA MINIMA DI P.P. mq.	AREA DI PROGETTO mq.	STANDARDS DI PROGETTO	AREA IN PIU' DI P.P. mq.
ISTRUZIONE	4,50	2461	2470	4,51	9
ATTREZZATURE INTERESSE COM.	2,00	1094	1108	2,02	14
VERDE PUBBLICO	9,00	4923	4935	9,02	12
PARCHEGGI PUBBLICI	3,40	1860	1955	3,57	95

F): URBANIZZAZIONI:

0.5.6. Entrambi i sub-comparti, oggetto del piano particolareggiato, prevedono la dotazione di urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

0.5.7. Quanto alle urbanizzazioni primarie, esse sono indicate per schemi nelle allegato tavole grafiche e dovranno essere completamente realizzate poiché le aree oggetto del piano ne risultano completamente sfornite.

0.5.8. Le dette urbanizzazioni afferiscono, oltre alla costruzione di tutta la rete viaria all'interno del piano particolareggiato, anche alla realizzazione delle reti di acquedotto, fogna nera, acque meteoriche, pubblica illuminazione, distribuzione energia elettrica, distribuzione gas - metano e telefonica.

0.5.9. Il costo presumibile delle urbanizzazioni primarie, ascende a complessive £. 2.735.750.000, così come risulta dal quadro riassuntivo dei costi insediativi

delle urbanizzazioni primarie, posto in calce alla relazione economica e finanziaria che segue.

- 0.6.0. Il costo effettivo di siffatte opere, ivi compreso l'onere per l'acquisizione delle relative aree, che risulterà dai progetti esecutivi che saranno predisposti dal Comune di Bovino, sarà ripartito tra i titolari delle concessioni edilizie in diretto rapporto proporzionale tra i volumi assentiti dal piano particolareggiato pari a mc. 54.682 e quelli oggetto di singola concessione edilizia. Ciò stante, conseguentemente, per le urbanizzazioni primarie non sarà operantiva alcuna tabella parametrica.
- 0.6.1. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie potranno essere costituite apposite associazioni o consorzi o società miste pubblico-private, a mezzo di successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale.
- 0.6.2. Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, costituite da strutture per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e verde pubblico, alla loro realizzazione concorrerà il titolare della concessione edilizia, in capo al quale sarà applicata la relativa tabella parametrica di cui alla legge statale 10/1977 ed alla legge regionale 6/1979 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 0.6.3. Allo stesso soggetto attuatore titolare della concessione edilizia farà capo l'onere del costo di costruzione, nella misura del 5% del relativo parametro dell'edilizia residenziale pubblica, fissato annualmente dal Ministero competente.
- 0.6.4. Il Piano Particolareggiato, oltre alla presente, alla relazione economica e finanziaria e alle norme tecniche di attuazione, che seguono, si compone dei sotto elencati elaborati tecnici:

TAV.	N.	1)	- Planimetria di P.R.G.	(Scala	1:2000)
TAV.	N.	2)	- Mappa catastale	(Scala	1:1000)
TAV.	N.	3)	- Stato di fatto e curve di livello	(Scala	1:1000)
TAV.	N.	4)	- Modo di intervento	(Scala	1:1000)
TAV.	N.	5)	- Viabilità di piano particolareggiato	(Scala	1:1000)
TAV.	N.	6)	- Principali funzioni	(Scala	1:1000)

TAV. N. 7)	- Planimetria generale di piano particolareggiato	(Scala 1:1000)
TAV. N. 8)	- Planimetria di piano particolareggiato con curve di livello e riferimenti di profili-sezioni	(Scala 1:1000)
TAV. N. 9)	- Planimetria di piano particolareggiato su mappa catastale	(Scala 1:1000)
TAV. N. 10)	- Lotti di minimo intervento	(Scala 1:1000)
TAV. N. 11)	- Zonizzazione e uso del suolo	(Scala 1:1000)
TAV. N. 12)	- Planimetria quotata	(Scala 1:1000)
TAV. N. 13)	- Planovolumetrico	(Scala 1:1000)
TAV. N. 14)	- Aggregazioni tipologie a quota seminterrato	(Scala 1:1000)
TAV. N. 15)	- Aggregazioni tipologie primo livello	(Scala 1:1000)
TAV. N. 16)	- Aggregazioni tipologie secondo livello	(Scala 1:1000)
TAV. N. 17)	- Aggregazioni tipologie terzo livello	(Scala 1:1000)
TAV. N. 18)	- Urbanizzazione primaria: schema rete idrica	(Scala 1:1000)
TAV. N. 19)	- Urbanizzazione primaria: schema rete fognante	(Scala 1:1000)
TAV. N. 20)	- Urbanizzazione primaria: schema di rete acque reflue meteoriche	(Scala 1:1000)
TAV. N. 21)	- Urbanizzazione primaria: schema di pubblica illuminazione	(Scala 1:1000)
TAV. N. 22)	- Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione energia elettrica	(Scala 1:1000)
TAV. N. 23)	- Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione gas metano	(Scala 1:1000)
TAV. N. 24)	- Urbanizzazione primaria: schema rete telefonica	(Scala 1:1000)
TAV. N. 25)	- Profili e sezioni	(Scala 1:500)
TAV. N. 26)	- Tipologie edilizie	(Scala 1:200)
TAV. N. 27)	- Inserimento del piano particolareggiato nel P.R.G.	(Scala 1:2000)
TAV. N. 28)	- Particolari costruttivi: rete idrica	(Scala 1:20)
TAV. N. 29)	- Particolari costruttivi: rete fognante	(Scala 1:20)
TAV. N. 30)	- Particolari costruttivi: rete acque meteoriche	(Scala 1:20)
TAV. N. 31)	- Particolari costruttivi: pubblica illuminazione	(Scala 1:10/1:20)
TAV. N. 32)	- Particolari costruttivi: distribuzione energia elettrica	(Scala 1:10/1:50)
TAV. N. 33)	- Particolari costruttivi: viabilità e percorsi pedonali	(Scala Varie)
TAV. N. 34)	- Catalogo "A"	
TAV. N. 35)	- Catalogo "B".	

G) RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA:

a) Parte economica.

Per la realizzazione delle infrastrutture costituenti le urbanizzazioni primarie del piano particolareggiato, ivi compresa l'acquisizione delle aree stradali e parcheggi, si è stimata la spesa complessiva di £. 2.480.360.000, così distinta:

- strade e parcheggi:	mq. 17.251 x £/mq.	50.000 =	£. 862.550.000
- rete fognante:	ml. 1.136 x £/ml.	265.000 =	£. 301.040.000
- rete acque meteoriche:	ml. 1.566 x £/ml.	100.000 =	£. 156.600.000
- rete idrica:	ml. 1.200 x £/ml.	140.000 =	£. 168.000.000
- rete elettrica:	ml. 1.040 x £/ml.	80.000 =	£. 83.200.000
- rete pubblica illuminazione:	ml. 1.472 x £/ml.	160.000 =	£. 235.520.000
- rete telefonica:	ml. 1.080 x £/ml.	40.000 =	£. 43.200.000

- rete gas metano:	ml.	784 x £/ml.	80.000 =	£.	62.720.000
- impianto di sollevamento:	n. 1		=	£.	50.000.000
- acquisizione area per strade e parcheggi:	mq.	17.251 x £/mq.	30.000 =	£.	<u>517.530.000</u>
totale del costo presunto delle urbanizzazioni primarie:				£.	2.480.360.000.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, è stata stimata la spesa di £. 255.390.000, così distinta:

- istruzione :	mq.	2.470 x £/mq.	30.000 =	£.	74.100.000
- attrezzature di interesse comune:	mq.	1.108 x £/mq.	30.000 =	£.	33.240.000
- verde pubblico:	mq.	4.935 x £/mq.	30.000 =	£.	<u>148.050.000</u>
totale acquisizione aree per le urbanizzazioni secondarie:				£.	255.390.000.

Per la realizzazione delle infrastrutture costituenti le urbanizzazioni secondarie del piano particolareggiato, ivi compreso l'onere dell'acquisizione delle relative aree, si è stimata la presumibile spesa complessiva di £. 2.702.790.000, così distinta, salvo definizioni in sede di progettazione esecutiva:

- acquisizione area:	mq.	8.513 x £/mq.	30.000 =	£.	255.390.000
- istruzione:	mc.	5.000 x £/mq.	300.000 =	£.	1.500.000.000
- interesse comune:	mc.	2.500 x £/mq.	300.000 =	£.	750.000.000
- verde pubblico:	mq.	4.935 x £/mq.	40.000 =	£.	<u>197.400.000</u>
totale del costo presunto delle urbanizzazioni secondarie:				£.	2.702.790.000.

RIEPILOGO

In definitiva pertanto, sulla scorta delle elaborazioni anzi riportate, il costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e di acquisizione delle aree per la loro realizzazione, ascende a £. 5.183.150.000, così ripartite:

- urbanizzazioni primarie e acquisizione delle aree relative:	£.	2.480.360.000
- acquisizione delle aree per le urbanizzazioni secondarie:	£.	255.390.000
- urbanizzazioni secondarie:	£.	<u>2.447.400.000</u>
totale complessivo:	£.	5.183.150.000.

b) Parte finanziaria.

Per fronteggiare il costo per la realizzazione delle infrastrutture costituenti le urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi compresa l'acquisizione delle relative aree, occorre distinguere quale sarà il concorso della spesa in capo ai singoli soggetti

attuatori del piano particolareggiato e segnatamente in capo ai privati, in sede di rilascio della singola concessione edilizia ad edificare.

In particolare siffatto concorso dovrà essere articolato come segue.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie e all'acquisizione delle relative aree, il relativo costo è completamente a carico dei soggetti attuatori, come previsto dalla legge statale 10/1977, l'incidenza per ogni metro cubo di costruzione residenziale del piano particolareggiato, da edificare ed esclusa la volumetria preesistente, è pari a £. 50.176,19.

Siffatta aliquota è stata desunta in forza delle vigenti normative regionali in materia urbanistica ed in particolare ai sensi della legge regionale 6/1979 ed è analiticamente computata nel quadro riassuntivo dell'incidenza dei costi isediativi delle urbanizzazioni primarie, in calce alla presente.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie si farà luogo, da parte dei soggetti attuatori, al pagamento del corrispettivo commisurato al contributo previsto dalle tabelle parametriche in vigore.

Parimenti si farà luogo al pagamento del corrispettivo dovuto per il costo di costruzione nella misura del 5 % del costo dell'edilizia residenziale pubblica fissato annualmente dal competente Ministero.

In definitiva pertanto e per quanto anzi rappresentato può concludersi:

- che alla spesa delle urbanizzazioni primarie ed all'acquisizione delle relative aree nell'importo, presumibilmente stimato, di £. 2.480.360.000 sarà provveduto interamente attraverso i proventi che saranno ricavati dai concessionari, all'atto del rilascio della singola concessione edilizia, attraverso l'applicazione dell'incidenza di £. 50.176,19 per ogni metro cubo di costruzione residenziale;
- che alla spesa delle urbanizzazioni secondarie, nell'importo presumibilmente stimato, di £. 2.702.790.000, ivi compreso l'onere dell'acquisizione delle relative aree, sarà provveduto in parte attraverso i proventi che saranno ricavati dai concessionari, all'atto del rilascio della singola concessione edilizia, in funzione del contributo previsto dalla vigente tabella parametrica per siffatte urbanizzazioni, in parte alla percentuale del 5 % per il costo di costruzione e per la restante parte con fondi comunali, regionali, statuali oppure comunitari.

La cubatura presa a base per il calcolo del costo presumibile delle urbanizzazioni secondarie è meramente indicativa e sarà definita in sede di elaborazione dei relativi progetti esecutivi.

(ALLEGARE QUADRO RIASSUNTIVO DELL'INCIDENZA ECC.)
(VEDI FILE EXCEL "TABELLA")

H): CENNI SULL'ORGANIZZAZIONE DELL'ARREDO URBANO

La filosofia dell'arredo urbano già dalla metà del secolo scorso, con il concetto elementare di verde pubblico, entrò ufficialmente fra gli elementi della disciplina urbanistica.

Questo approccio antico al problema dell'organizzazione decorativa degli assetti urbanistici delle comunità abitate, ha introdotto anche nella vigente legislazione nazionale, attraverso il concetto di "linea dello standard", la sistemazione a verde di spazi pubblici a fruizione collettiva.

Sulla base di queste esigenze, il progetto del piano di cui trattasi è stato definito anche al punto da prevedere i movimenti di terra, mediante percorsi pedonali e le masse vegetali che costituiscono, nel loro insieme, la identificazione visibilmente spaziale dell'assetto decorativo.

In questa fase, ad evitare approfondimenti che attengono a quella esecutiva, ci si limita ad accennare i criteri con cui, definiti gli spazi e le masse da decorare, si offrono alcuni elementi di composizione vegetale da realizzare.

Tale composizione sarà basata su criteri di armonia e di contrasto, utilizzando le caratteristiche estetiche delle diverse piante che possono attecchire in loco.

Saranno realizzate barriere di verde, siepi sempreverdi atte a segnalare o impedire accessi, tappeti erbosi e cespugli.

L'alberatura che accompagna i percorsi pedonali costituirà da una parte zona d'ombra e dall'altra segnalazione visiva delle direttrici di interesse principale.

La scelta delle piante sarà orientata verso specie robuste e ben ancorate al suolo ed al clima.

Saranno mescolate piante a rapida crescita, in modo da ottenere in breve tempo un primo risultato di insieme, che in uno alle altre piante più pregiate ed a lenta crescita, costituiranno anche la definizione naturale degli spazi pubblici, strade e percorsi pedonali.

Le pavimentazioni assumeranno un ruolo non secondario nelle indicazioni del movimento e della loro utilizzazione.

I diversi materiali ed i cambiamenti di colore che saranno impressi alle pavimentazioni, costituiranno lo strumento più efficace per la distinzione delle aree pedonali rispetto a quelle veicolari.

L'impianto di illuminazione pubblica andrà ad integrarsi con il verde e sarà concepito in maniera e forma diversa; infatti i corpi illuminanti saranno tali da potersi integrare con l'obiettivo che ci si pone, che è quello di consentire, con lampade ad incandescenza, una luminosità quasi solare, tale da evidenziare le fioriture, i cespugli ed i prati; le lampade a vapore di sodio, a consumo ridotto, saranno utilizzate per l'illuminazione stradale con effetto antiabbagliante dovuto alla loro luce giallo-oro; mentre saranno utilizzate lampade a vapori di mercurio, a basso costo di esercizio, con tonalità di luce fredda per le restanti aree.

La varietà di detto impianto sarà tale da mettere in evidenza le varie tonalità della vegetazione e sarà utile per esaltare il colore del fogliame.

Gli alberi ad alto e medio fusto saranno collocati a distanza tale, tra loro e dai corpi di fabbrica, in maniera da evitare fenomeni di reciproca influenza microclimatica.

I): NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Per esplicita indicazione di P.R.G., i due sub-comparti "C1" e "C2", facenti parte del comparto "Ca", costituiscono unico comparto di minimo intervento urbanistico, ciò ai sensi dell'articolo 15 punto f) della legge regionale n. 56/' 80.

Il presente Piano Particolareggiato disciplina l'esecuzione urbanistica particolareggiata del comparto di espansione "Ca".

Per l'intero comparto va applicata la procedura di cui all'articolo 15 della legge regionale 6/'79 e successive modifiche.

La finalità precipua del comparto è quella di consentire, tra i proprietari e/o aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

In particolare ai singoli proprietari aventi titolo spetta, nell'ambito del comparto "Ca", una quota della volumetria residenziale complessiva del comparto, ottenuta mediante l'applicazione della percentuale di superficie catastale ricadente nel perimetro del comparto rispetto alla superficie totale del comparto stesso; la detta quota volumetrica potrà anche non ricadere nell'ambito della superficie catastale che l'ha prodotta.

L'approvazione del presente Piano Particolareggiato, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto.

Il Sindaco, entro trenta giorni dell'avvenuta approvazione del presente Piano Particolareggiato, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati, il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista nello strumento urbanistico vigente, e sono utilizzati a norma dell'articolo 13 comma quinto della legge regionale 6/'79, ovvero a norma dell'articolo 15 comma terzo della legge statale 10/'77.

Zone residenziali sub-comparti "C1" e "C2"

Mentre le indicazioni grafiche del presente Piano Particolareggiato hanno valore vincolante per quanto attiene al limite dell'intero comparto "Ca" e conseguentemente dei due sub-comparti "C1" e "C2", agli spazi pubblici ed ai lotti edificabili (unità di minimo intervento), esse sono da ritenersi, ai soli fini del posizionamento planovolumetrico dei singoli blocchi edilizi, puramente indicative.

La relativa loro definizione nelle tavole grafiche illustrative hanno validità di massima, fermo restando il rispetto, all'atto della progettazione esecutiva, di tutti gli altri parametri di piano particolareggiato di riferimento, alle norme di P.R.G., del relativo Regolamento Edilizio e della vigente normativa per le zone dichiarate sismiche.

Nei sub-comparti "C1" e "C2", l'edificazione potrà avvenire a mezzo di Concessione Edilizia riferita ad almeno una unità minima di intervento.

I riferimenti planimetrici delle singole tipologie, pertanto, potranno subire modificazioni, anche con accorpamenti di singole unità, nell'ambito del rispetto della cubatura massima prevista per ogni intervento.

Il volume massimo consentito ed il rapporto di copertura massimo, sono stati già verificati rispetto ai corrispondenti indici di piano regolatore generale, nel corpo della relazione illustrativa del presente piano particolareggiato.

- Sono consentiti piani attici e/o sottotetti, ancorché abitabili, nell'ambito della volumetria massima ammissibile e nell'ambito del numero dei piani fuori terra consentiti così come riportato nella tavola dei tipi edilizi. Oltre al numero dei piani abitabili potranno essere realizzati anche piani seminterrati e/o interrati.
- Le costruzioni accessorie, fatta eccezione per i volumi tecnici dovranno essere consentite entro il volume massimo ammissibile.
- La distanza minima dalle pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere non inferiore a m. 10,00. Sono consentite distanze inferiori a m. 10,00 per pareti di edifici antistanti non finestrate e per spazi chiusi a pubblico passaggio.
- La distanza minima dai confini deve essere non inferiore a m. 5,00.
- Le superfici fondiarie private potranno essere recintate per un'altezza massima di m. 1,80, con recinzione di "tipo a giorno" e con zoccolatura non superiore a m. 0,80. Essa dovrà essere preventivamente autorizzata.
- Le recinzioni di un gruppo di più lotti edificatori dovranno uniformarsi a quella realizzata precedentemente.
- I parcheggi privati, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, dovranno trovare collocazione nell'ambito dei singoli lotti o fabbricati d'intervento.
- I prospetti di tutti gli edifici dovranno essere trattati con materiali decorativi, in modo tale che tutti i fronti di uno stesso nucleo di edifici abbiano la medesima colorazione in un quadro compositivo d'insieme.

Foggia, Giugno 2001

IL PROGETTISTA

(arch. Gustavo Giuseppe Nembrotte Menna)

INDICE

Relazione tecnica illustrativa:

A) INTRODUZIONE	pag. 1
B) PREMESSA	pag. 1
C) DESCRIZIONE URBANISTICA	pag. 3
D) RIFERIMENTI ALLE PREVISIONI DI P.R.G.	pag. 8
E) PREVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 9
F) URBANIZZAZIONI	pag. 11
G) RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA	pag. 14
H) CENNI SULL'ORGANIZZAZIONE DELL'ARREDO URBANO	pag. 18
I) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag. 19