

## Premessa

Il Comune di Serracapriola è dotato di P.R.G. approvato con Decreto Regionale del 23/07/1977 N° 1086 e prevede per il comparto 61 la destinazione d'uso tipizzata "D – produttiva – Artigiana ", subordinando l'attuazione attraverso la redazione di un PIANO QUADRO , ovvero di uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, con dimensioni urbanisticamente valide contenente l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione.

La presente lottizzazione rientra nelle modalità di attuazione indiretta del P.R.G, come piano urbanistico particolareggiato.

Il piano di lottizzazione (PL) è uno strumento di attuazione urbanistica attraverso il quale è possibile intervenire ai fini urbanizzativi su zone del territorio comunale destinate dal Piano urbanistico ad insediamenti residenziali o produttivi.

Interessa, quindi, le zone omogenee C di nuovo insediamento o di completamento (scarsamente urbanizzate), e, come nel nostro caso le zone D.

Mediante questo strumento l'iniziativa privata si integra nel processo di pianificazione urbanistica intervenendo su aree già urbanizzate o scarsamente urbanizzate.

Per evitare sia iniziative singole disorganiche senza realizzazione di opere pubbliche e servizi necessari ai nuovi insediamenti ,e soprattutto che l' Amministrazione Comunale a posteriori possa realizzare i servizi con oneri finanziari rilevanti a carico della collettività.

Obiettivo principale del PL è la razionalizzazione degli interventi sul territorio e l'opportuna integrazione con il contesto urbano, ha lo scopo cioè di subordinare l'edificazione all'urbanizzazione.

Sono necessari, infatti, opere di urbanizzazione in ragione del maggior carico che l'intervento comporta (nuova edificazione = nuovi abitanti, nuovi servizi, ecc.).

Le nuove regole giuridiche introdotte dalla L.765/1967 che integra e modifica la Legge Urbanistica Nazionale è fortemente incentrata sul problema di fornire un'adeguata urbanizzazione del territorio fissando la validità del PL in un termine massimo di 10 anni.

L'innovazione principale della legge consiste nell'aver introdotto un concetto composito dello jus edificandi per cui non è più sufficiente il solo diritto di proprietà per edificare ma occorre anche che vi sia predisposizione di opere di urbanizzazione e coerenza dell'uso edificatorio del suolo con la disciplina urbanistica.

Urbanizzare una parte di territorio significa predisporre i servizi e le attrezzature occorrenti a renderla idonea all'uso edificatorio ed integrarla adeguatamente nel contesto in cui si inserisce.

L'urbanizzazione può essere (L.847/1964 –L. 865/1971):

- primaria o tecnologica che concerne le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici;
- secondaria o sociale o generale che concerne le opere che rendono possibile la vita nel quartiere.

Nella primaria rientrano:

- le strade ed i passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici; le aree di sosta e gli spazi relativi di accesso e di manovra;
- La rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità, gas);
- gli spazi di verde attrezzato in prossimità e a servizio delle abitazioni.

Nel secondo gruppo rientrano:

- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- complessi per istruzione superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere.

La proposta di Piano di Lottizzazione può essere :

- di iniziativa Pubblica
- di iniziativa Privata (LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA)

Il piano di lottizzazione è uno strumento di attuazione del piano urbanistico vigente ed è quindi equiparato ad un PP (L. 765/67), ed è analogo a questo anche rispetto agli elaborati tecnici che devono indicare:

- zona oggetto della lottizzazione con quote, particelle e proprietari dei terreni,
- la rete stradale interna e le urbanizzazioni primarie e secondarie,
- la delimitazione dell'area e dei singoli lotti,
- il computo del volume costruibile e la relativa distribuzione planovolumetrica,
- localizzazione dei lotti e delle linee di inviluppo per la definizione volumetrica,
- calcolo delle aree da destinare all'uso pubblico in rispetto degli standard,
- gli atti comprovanti la proprietà dei richiedenti,
- schema della convenzione.

La convenzione rappresenta un documento essenziale per la definizione di un Piano di Lottizzazione, è il documento nel quale si stabiliscono gli obblighi e gli oneri che i proprietari si impegnano a sostenere ed in particolare essi si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e quota parte delle secondarie (parcheggi, ecc.) , e di completarle nei tempi previsti.

### **ZONA OGGETTO DELLA LOTTIZZAZIONE**

Il sito oggetto dell'intervento è ubicato nel territorio del Comune di Serracapriola (FG), a circa 250 m dalla estrema periferia orientale dell'abitato, posta a 240 m circa sul livello del mare e occupa la sommità di un modesto colle il cui versante ha una acclività pari a circa il 10%.

L'area interessata alla lottizzazione ha una superficie territoriale di mq. 12.428, ed è delimitato a sud da via Solferino (strada Comunale per il cimitero), a nord da strada Comunale e ad est con terreno agricolo. Le proprietà facilmente individuabili risultano essere del Comune di Serracapriola, ASP Corropoli e sig. Cacchione Giuseppe. Sul suolo

di proprietà della ASP Servizi per la persona insiste un vecchio fabbricato collabente della superficie di circa 43 mq circa.

La zona è caratterizzata urbanisticamente nel vigente P.R.G. come zona D, destinata ad laboratori, officine e magazzini.

Per la zona D le norme tecniche del P.R.G vigente nel Comune di Serracapriola prevedono :

- il rilascio di concessione edilizia è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di lottizzazione planovolumetrica convenzionate, secondo i disposti dell'art.8 della legge 765/67, nel rispetto delle seguenti norme:
- destinazione d'uso: laboratori, officine e magazzini;
- indice di fabbr. fond. = 2,00 mc/mq;
- edificabilità max totale (comparti 59-60-61): circa 30.000 mc;
- superficie minima del lotto: 500 mq
- altezza massima: 7 m;
- numero massimo di piani: 2;
- distacco minimo degli edifici: 10,00 m
- distacco minimo dai confini : 5 m
- distacco minimo dall'asse stradale : 10 m
- tipo edilizio medio : edifici isolati;
- costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della massima cubatura realizzabile;
- dotazione di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: 0,1 mc/mq di parcheggi in prossimità di ogni lotto;

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni interessati dal Piano di lottizzazione, catastalmente sono ubicati nel foglio n. 28 del Comune di Serracapriola (FG) e precisamente:

particelle	Sup.catastale ( mq)	Sup. territoriale (mq)	proprietario/i
705-708-711-714-716-718	597	597	COMUNE DI SERRACAPRIOLA
702-147-412-			

413-414-706-704-405-707-709	8.680	8.680	ASP AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA CASTRIOTA E CORROPOLI
407-712-710-715-713-720-716-719-717	3.151	3.151	CACCHIONE GIUSEPPE

Pertanto essendo solo tre le ditte che partecipano al piano di lottizzazione sono facilmente individuabili sia le superficie che i vari indici da adottare .

#### RIEPILOGO SUPERFICIE TERRITORIALE

COMUNE DI SERRACAPRIOLA	597 mq	4,81%
ASP AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA CASTRIOTA E CORROPOLI	8.680 mq	69,84 %
CACCHIONE GIUSEPPE	3.151 mq	25,35 %
TOTALE SUP. TERRITORIALE	12.428 mq	100,00%

La superficie da destinare a parcheggi, viste le norme tecniche di attuazione, risulta essere :  
 $St \times 10 \% = 1.243 \text{ mq.}$

#### CALCOLO DELLA VOLUMETRIA MASSIMA

La volumetria massima realizzabile da P.R.G per i comparti 59-60-61, è pari a 30.000 mc.. Considerato che il piano di lottizzazione del comparto 60, presentato e approvato, ha utilizzato una cubatura pari a 17.473 mc si ottiene la cubatura disponibile pari a  $(30.000 - 17.473) = 12.527 \text{ mc}$  da ripartire in proporzione alla sup. territoriale tra il comparto n. 59 (5.713 mq circa) e 61 (12.428 mq) per cui il volume realizzabile per il comparto 61 è pari a:  $12.527 \times 12.428 / (12.428 + 5.713) = 8.582 \text{ mc}$  volume di gran lunga inferiore a quello realizzabile in base all'indice di fabbricabilità fondiario  $12.428 \times 2,00 = 24.826 \text{ mc}$

Per i partecipanti alla lottizzazione si ha :

COMUNE DI SERRACAPRIOLA: 8.582 mc x 4,81% = 413 mc  
ASP AZIENDA DI SERVIZI : 8.582 mc x 69,84 % = 5.993 mc  
CACCHIONE GIUSEPPE : 8.582 mc x 25,35% = 2.176 mc

#### RIPARTIZIONE FONDIARIA E VOLUMETRICA

DITTA	RIPARTIZIONE FONDIARIA (MQ)	RIPARTIZIONE VOLUMETRICA (MC)
COMUNE DI SERRACAPRIOLA	597	413
ASP AZIENDA DI SERVIZI	8.680	5.993
CACCHIONE GIUSEPPE	3.151	2176
TOTALE	12.428	8.582

L'indice di fabbricabilità fondaria :  $8.582 \text{ mc} / 12.428 \text{ mq} = 0,69 \text{ mc/mq}$ .

Il piano oltre a definire ed assegnare i lotti ai partecipanti alla lottizzazione individua ed ipotizza anche la disposizione dei fabbricati all'interno dei singoli lotti. La sagoma e l'altezza massima prevista di H=5 m. sono indicative e possono essere modificate, senza comportare variante allo strumento urbanistico, nel rispetto delle distanze e delle N.T.A.

#### URBANIZZAZIONI

In un piano di lottizzazione in zona destinata soprattutto ad insediamenti produttivi bisogna progettare una rete di servizi, strade impianti tecnologici, aree destinate a verde parcheggi, ecc. razionale, funzionale e soprattutto legati da relazioni di interdipendenza e di integrazione onde evitare realizzazioni disorganiche, con spreco di risorse finanziarie.

Le strade, come si evince dalle tavole allegate, progettate hanno larghezza pari a 10 m. e seguono l'orografia del terreno permettendo notevole economie.

La viabilità è stata progettata nel rispetto del codice della strada (D.Lgs.30/04/92 n. 285 e D.Lgs. 10/09/93 n. 360) e del relativo regolamento di esecuzione soprattutto in funzione del rispetto sia degli accessi che delle distanze .

Lungo la sede stradale saranno realizzati gli scavi per l'allocazione degli impianti idrico e fognario. L'impianto fognario vista la naturale pendenza del terreno sarà realizzato a caduta e sarà allacciato alla rete cittadina esistente. E' presente in zona la rete idrica Comunale che serve il cimitero e alcuni fabbricati del comparto n. 60, la rete Enel e Telefonica.

L'impianto idrico sarà realizzato a pressione e si allaccerà alla rete urbana.

L'impianto elettrico con il relativo impianto di messa a terra sarà realizzato in opportuni cavidotti lungo i marciapiedi secondo quanto previsto dalle norme CEI 11.17.

Sono stati progettati n. 10 punti luce realizzati con pali di altezza non inferiore a m.10 e con corpo lampada a risparmio energetico.

Inoltre viste le pendenze stradali si realizzeranno nei punti a quote più basse griglie per la raccolta delle acque meteoriche e bianche.

I marciapiedi che hanno una lunghezza di m. 330 avranno una larghezza di 0,80 cm. E saranno realizzati con opportuni cordoli in pietra di Apricena e pavimentati con cemento o conglomerato bituminoso.

Tutte le opere così sommariamente descritte trovano la giusta visibilità e la vera quantificazione nelle tavole e nel computo metrico estimativo allegate alla presente relazione.

In conclusione nel ricordare che le opere di urbanizzazione sono a totale carico dei lottizzanti si riporta il quadro riassuntivo delle quantità e dei costi ripartiti percentualmente tra i proprietari.

#### QUADRO ECONOMICO URBANIZZAZIONI

<b>VIABILITA'</b>	<b>Circa 2.000 mq.</b>	<b>€ 25.000</b>
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>- n. 10 punti luce</b>	<b>€ 15.000</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 40.000</b>

#### RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

<b>COMUNE</b>	<b>4,81%</b>	<b>€ 1.924,00</b>
<b>ASP AZIENDA DI SERVIZI</b>	<b>69,84%</b>	<b>€ 27.936,00</b>
<b>CACCHIONE GIUSEPPE</b>	<b>25,35 %</b>	<b>€ 10.140,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>€ 40.000,00</b>

Legislazione di riferimento : L. 1150/42 ; L. 765/67 ; L. 847/64 ; L. 1187/68 L. 426/71 ; L. 10/77 ; L. 47/85 D.Lgs. 2/4/68 n. 1444; L. R. n.6/79 ; L.R. n.66/79 ; L.R. n.56/80.

Ing. Primiano calà