

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
Premessa.....	2
Il nuovo progetto	3
RELAZIONE FINANZIARIA	8
L'acquisizione delle aree e degli edifici	8
Le Urbanizzazioni	9
La ripartizione degli oneri.....	9

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Con delibera del consiglio comunale n. 738 del 14/11/1986, veniva conferito, all'ing. Francesco Di Liddo e all'arch. Massimo delle Fratte, l'incarico per la redazione del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il piano redatto da detti professionisti fu adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 08/03/1995 e fu pubblicato dal 25/05/1996 al 23/06/1996. Nei successivi 30 giorni pervennero n. 2 osservazioni-opposizioni in merito alle quali l'U.T.C. si esprime con relazione in data 10/12/1996 e la C.E.C. con parere espresso in data 30/12/1996; con deliberazione n. 24 del 15/01/1997 il consiglio comunale decideva di rinviare ad una successiva seduta l'esame di dette osservazioni. In assenza della deliberazione del consiglio comunale l'iter di approvazione del PEEP rimaneva sospeso.

Le previsioni del predetto Piano possono così sintetizzarsi:

- ⇒ L'indice di affollamento abitante/vano veniva fissato in 0.80 ab/vano dove il vano, considerando un insediamento misto a volumetrie non residenziali ma strettamente connesse alla residenza (D.M. 1444/68, art. 3), è pari a mc. 100;
- ⇒ Il calcolo decennale del fabbisogno abitativo aveva a base i dati del 1993 ed una proiezione al 2005: il fabbisogno totale a detta epoca veniva stimato in 11.106 vani, mentre quello da destinare ad edilizia residenziale pubblica (40%) in 4.450 vani, pari a 445.000 mc.;
- ⇒ Il fabbisogno innanzi stimato veniva così soddisfatto:

UBICAZIONE	VANI	CUBATURE
Centro Storico	900	90.000
Maglia n. 167	2.502	250.200
Maglia n. 175	105	10.500
Maglia n. 195	<u>943</u>	<u>94.300</u>
totali	4.450	445.000

⇒ L'inserimento nel PEEP della maglia n. 167 comportava una variante al P.R.G. che consentisse, su una superficie territoriale di mq. 108.796 (già destinata per mq. 97.760 a "Zona per la residenza stagionale in campagna" C/5 con i.f.f. 0.4 mc/mq e per mq. 11.036 a "Zona Agricola" con i.f.f. 0.03 mc/mq), di prevedere la realizzazione di un insediamento pari a mc. 250.200 con indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,3 mc/mq;

Nel 1999 l'Amministrazione Comunale decide di partecipare al bando emanato dalla Regione Puglia per la formazione del Programma di Recupero Urbano, individuando l'area del quartiere San Pietro ed affidando l'incarico all'U.T.C..

Il P.R.U., approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 44 del 22/04/1999, prevede la realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale pubblica (di tipo convenzionato) pari a mc. 91.967, oltre che la realizzazione di opere pubbliche finalizzate al recupero di una zona caratterizzata da un forte degrado edilizio (aree abbandonate con vincoli di P.R.G. scaduti) e dalla presenza di un insediamento di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato (P.d.Z. approvato il 1966 e scaduto il 1984).

Con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 07/06/1999 si stabiliva di modificare il PEEP adottato il 1995 al fine di apportare le variazioni conseguenti alla approvazione del P.R.U. finalizzate soprattutto alla riduzione delle volumetrie e alla eliminazione, dalla previsione di variante al P.R.G., della zona con destinazione agricola.

Il nuovo progetto

Considerato l'enorme lasso di tempo trascorso tra l'epoca in cui venne stimato il fabbisogno di edilizia abitativo, in base al quale va poi dimensionato il PEEP, e considerato che nel frattempo alcuni interventi edilizi di ERP sono stati ultimati e consegnati, si è ritenuto opportuno procedere ad una nuova verifica del fabbisogno utilizzando i dati comunali

del dicembre 1999 e quelli ISTAT relativi ai censimenti 1891 e 1991 (tabelle 1, 2, 3 e 4 allegate).

Dalla elaborazione dei dati è scaturito un fabbisogno decennale complessivo di n. 10.857 vani e di conseguenza la necessità di prevedere n. 4.340 vani di ERP. In variante al precedente PEEP adottato nel 1995, il nuovo progetto prevede la seguente distribuzione:

UBICAZIONE	VANI realizzabili	CUBATURE
Centro Storico	900	90.000
Maglia n. 167	1.580	158.233
PRU San Pietro	920	91.967
Maglia n. 195	<u>940</u>	<u>94.300</u>
totali	4.340	434.500

Come per il precedente anche con il nuovo PEEP il fabbisogno sarà quindi soddisfatto mediante gli interventi di recupero abitativo in fase di attuazione nel Centro Storico, quelli di edilizia convenzionata da realizzarsi all'interno della maglia di P.R.G. n. 195 (secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione approvato con le deliberazioni n. 52 del 29/07/1993 e n. 109 del 24/10/1994) e del PRU San Pietro nonché con quelli da realizzarsi nella maglia di P.R.G. n. 167 secondo le previsioni rielaborate da questo Ufficio Tecnico.

Il progetto redatto per la maglia n. 167 tiene conto innanzi tutto delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione del precedente progetto e cioè:

- la esclusione dell'immobile contraddistinto con le particelle nn. 574, 1167, 296, 575 e 1181 (supermercato "Alvi") in quanto trattasi di un edificio condonato per destinazione commerciale a seguito di ampliamento rispetto a quanto autorizzato con una concessione edilizia del 1972;
- la totale esclusione dell'immobile contraddistinto con le particelle nn. 301, 302, 303 e 1076 (ottocentesca villa Turco) in quanto nel precedente progetto se ne prevedeva la conservazione anche se di

fatto la realizzazione di una strada di piano avrebbe compreso l'annesso giardino con pozzo centrale.

I limiti assunti per definire quindi l'area soggetta ai nuovi interventi edilizi nella maglia n. 167 sono stati:

- ad Est l'intera strada comunale denominata Carrara Di Ceglie con esclusione dei suoli ad est della stessa attualmente tipizzati come Zona Agricola;
- a Sud il confine con le aree della Ferrovia dello Stato;
- ad Ovest il limite di P.R.G. con la maglia destinata ad attrezzature collettive e di uso collettivo "Verde per lo Sport", con esclusione dell'immobile attualmente occupato dal supermercato Alvi;
- a Nord le strade Via San Martino e via Matteo Renato Imbriani (SS. 16 Adriatica) con esclusione della villa Turco.

Lungo il fronte prospiciente via M.R. Imbriani è stato previsto l'allargamento della medesima strada secondo le previsioni di P.R.G. (mt. 16.00) ad eccezione della parte che interessa l'antica villa Turco soggetta anch'essa, secondo le attuali previsioni di P.R.G., ad essere demolita per la realizzazione di detto allargamento; la realizzazione di un marciapiede largo mt. 3.00, che si riduce in corrispondenza della villa Turco, consente di non prevederne l'abbattimento e di mantenere costante la larghezza delle corsi di marcia.

L'insediamento è stato strutturato su di una maglia viaria ortogonale con solo due innesti alla viabilità esistente; il primo in corrispondenza dell'innesto della via San Martino con via M.R. Imbriani ed il secondo allargando l'intersezione attualmente esistente tra la detta via e carrara Di Ceglie.

La rete viaria interna oltre a servire la parte dell'insediamento ubicato sui margini della maglia, individua tre insulae di forma quadrata due delle quali destinate all'insediamento residenziale ed una, quella al centro dell'intero insediamento, destinata ad ospitare una scuola materna con sei sezioni e la piazza di quartiere interamente pavimentata e circoscritta da due filari di lecci.

Alle due estremità dell'insediamento sono stati ubicati gli altri servizi di quartiere e precisamente sul versante ovest l'area destinata ad ospitare le attrezzature di interesse comune da definirsi in funzione delle specifiche esigenze che si determineranno in sede di attuazione del piano (uffici pubblici, mercato rionale, ecc.), mentre sul versante est le attrezzature sportive con un piccolo edificio di servizio (bagni, spogliatoio, deposito, ufficio).

Tutti i percorsi viari sono caratterizzati dalla presenza di aree destinate alla sosta (parcheggi pubblici) esterne alle corsie di marcia. Su ambo i lati delle strade carrabili è stata prevista la realizzazione di piste ciclabili, separate da cordoli piantumati a cespugli, e marciapiedi con larghezza di mt. 2.00.

La villa Turco pur essendo esclusa dall'intervento edilizio è stata invece debitamente inserita nella composizione urbanistica dell'insediamento in quanto una degli assi trasversali dell'insediamento è stato fatto coincidere con l'asse dell'ingresso al giardino, conferendo, quindi, a detto ingresso l'aspetto tipico degli accessi alle ville ottocentesche.

L'intero insediamento è stato progettato tenendo conto anche della fascia di rispetto di mt. 30,00 dal binario più vicino e di mt. 20,00 dal ciglio di via Imbriani (Codice della Strada).

La tipologia edilizia prevista è quella degli edifici "in linea" con i piani terra destinati ad attività diversa dalla residenza, ma strettamente connessa con essa (art. 3 D.M. 1444/68) ovvero, nei casi indicati negli elaborati grafici, a pilotis.

L'altezza degli edifici è stata fissata in mt. 15.80 (piano terra H. mt. 3.50 e n. 4 piani superiori con H. mt. 3.00) e, in alcuni casi in mt. 18.80 (piano terra H. mt. 3.50 e n. 5 piani superiori con H. mt. 3.00).

L'intero insediamento è stato suddiviso in n. 21 lotti edificabili (superficie fondiaria) sui quali potranno essere realizzati gli edifici secondo gli schemi aggregativi di progetto ed in ogni caso con una superficie coperta massima pari al 30% del lotto stesso ed una volumetria massima determinata con un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq.

In allegato è riportata la tabella con le dimensioni della superficie fondiaria dei singoli lotti e della volumetria massima realizzabile in ognuno di essi.

Per ogni lotto è stata prevista un'area privata di pertinenza destinata a verde condominiale da recintare lungo i perimetri prospicienti le strade pubbliche secondo le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione. Sono invece vietate le recinzioni interne al fine di ottenere spazi privati di relazione di dimensioni accettabili.

Il Piano prevede la realizzazione degli standards urbanistici in conformità a quanto disposto dal D.M. 1444/1968. Fissato quindi la volumetria per il vano in 100 mc. e l'indice di affollamento di 0,80 abitante per ogni vano, si ha:

$$\text{Abitanti} = \text{mc. } 158.233 : 100 \times 0,80 \cong 1.265$$

Destinazione	Necessaria	Di Progetto
Verde Pubblico	$1.265 \times 9 \text{ mq/ab} = \text{mq } 11.385$	Mq. 13.547
Istruzione	$1.265 \times 4,5 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 5.692$	Mq. 4.576
Attrezzature comuni	$1.265 \times 2 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 2.530$	Mq. 2.826
Parcheggi	$1.265 \times 2,5 \text{ mq/ab} = \text{mq } 3.162$	Mq. 4.752

L'area individuata per la realizzazione dell'asilo è stata dimensionata in funzione del numero delle sezioni e quindi del numero degli alunni. Detta superficie risulta solo apparentemente inferiore allo standard urbanistico di cui al D.M. 1444/1968 in quanto, per scelta progettuale, le aree di parcheggio sono state ubicate al di fuori del perimetro dell'area destinata all'asilo.

RELAZIONE FINANZIARIA

L'acquisizione delle aree e degli edifici

L'intera superficie interessata dall'insediamento ammonta a mq. 98.475; escludendo la sede carrabile di carrara Di Ceglie (mq. 1557), si ottiene una superficie territoriale pari a mq. 96.918 (coincidente con quella da espropriare).

Considerato che la volumetria di progetto ammonta a mc. 158.233, si avrà un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,6326 mc/mq.

L'i.f.t. sopra determinato è servito a determinare il valore venale che assumeranno i suoli compresi nella maglia, al fine di calcolare l'indennità di espropriazione secondo quanto stabilito dall'art. 5 bis della legge n. 359/92.

Ipotizzando infatti una permuta al 30%, l'altezza degli immobili in permuta pari a mt. 3,00 ed un costo di detti immobili pari a £. 1.300.000.000/mq, si stima un valore del suolo pari a £. 215.000/mq:
 $(mc. 1,6326 \times 0.30) : 3,00 \times £. 1.300.000 \cong £. 215.000/mq$

Mediando detto valore con la rendita dominicale decennale (che per i vigneti di 1° - coltura maggiormente presente nella zona - è pari a £. 35/mq. annue), e riducendolo del 40% si ottiene una indennità di espropriazione di circa £. 65.000/mq. ovvero di circa £. 110.000/mq., in caso di cessione bonaria (senza la riduzione del 40%):

$[(£. 215.000/mq + £. 35/mq \times 10) : 2] \times 0,60 \cong £. 65.000/mq$

in caso di cessione bonaria:

$[(£. 215.000/mq + £. 35/mq \times 10) : 2] \cong £. 110.000/mq$

Per l'acquisizione degli edifici si è proceduto a sottrarre dalle areeda acquisire quella occupata dagli stessi e a quantificarne il costo in ragione di £. 100.000/mc.

Le Urbanizzazioni

Le urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel progetto sono evidenziate negli elaborati grafici e analiticamente descritte nell'allegato quadro economico. La stima è stata operata tenendo conto dei costi applicati in progettazioni recenti.

Nelle N.T.A. è stata prevista la possibilità di realizzare alcune opere, quali le attrezzature sportive e le attrezzature di interesse comune, mediante il coinvolgimento dei privati secondo le procedure previste dalla nuova legge sui lavori pubblici (L. n. 109/1994).

I costi delle reti tecnologiche, poste al di sotto delle sedi stradali, tengono conto altresì del fatto che le norme di attuazione dispongono la loro esecuzione in conformità alla direttiva emanata dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 03/03/1999, pubblicata sulla G.U. n. 58 del 11/03/1999.

La ripartizione degli oneri

I costi dell'intero insediamento, ammontano a £. 21.800.000.000 costituiti principalmente dai seguenti elementi:

■ Espropriazioni	£. 11.100.000.000
■ Urbanizzazioni primarie	£. 6.450.000.000
■ Urbanizzazioni secondarie.....	<u>£. 4.250.000.000</u>
Totale £. 21.800.000.000	

In base a quanto stabilito dall'art. 10 della legge n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni, la concessione delle aree è deliberata dal consiglio comunale unitamente al contenuto della convenzione.

Quest'ultima deve prevedere, tra l'altro, il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative urbanizzazioni se già realizzate, ovvero il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune.

Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario devono invece prevedersi le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo

sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune.

La stessa norma prevede altresì che le aree comprese nei Piani sono espropriate dai Comuni.

Per quanto sopra ed al fine di attuare in maniera organica anche l'insediamento previsto all'interno della maglia n. 167, la modalità di attuazione del piano sarà la seguente:

- Approvazione del regolamento, da parte del Consiglio Comunale, di assegnazione delle aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari (in diritto di proprietà o in diritto di superficie nei limiti stabiliti dalla legge);
- Assegnazione delle aree previo pubblicazione del relativo bando pubblico e approvazione della relativa graduatoria;
- Stipula dell'atto preliminare di concessione dell'area con i singoli assegnatari e contestuale versamento da parte degli stessi della somma necessaria alla acquisizione delle aree;
- Espropriazione di tutte le aree occorrenti sia alla realizzazione degli alloggi che delle opere di urbanizzazione;
- Stipula dell'atto definitivo di concessione dell'area con i singoli assegnatari e versamento da parte degli stessi della somma necessaria alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Appalto delle opere pubbliche necessarie alla urbanizzazione dell'insediamento e rilascio delle singole concessioni edilizie per la costruzione degli alloggi.

Dall'allegato quadro economico si evince che l'incidenza dei costi di acquisizione e delle opere di urbanizzazione sull'intera superficie destinata all'insediamento, ammonta a £. 224.932/mq, inferiore a quello determinato col precedente progetto pari a £. 305.000/mq.

Da quanto sopra ne deriva che il prezzo di cessione delle aree edificabili (superficie fondiaria), ammonta a £. 137.772/mc. ovvero a £. 482.203/mq.