



COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA
(BARI)

I°
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

l.r.6/1979 e succ. mod.

Settore Edilizia ed Attività Produttive
IL DIRIGENTE
(ing. Mario Maggio)

Elaborato adeguato alla Del.C.C. n. 46/31.07.2006

agosto 2006

INDICE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

01. Premessa

1.1. Riferimenti normativi e procedura di approvazione

1.2. Finalità del PPA

1.3. Contenuti del PPA

02. Il PRG vigente ed il suo stato di attuazione

2.1. Obiettivi del PRG

2.2. Dimensionamento del fabbisogno abitativo del PRG

2.3. Dimensionamento del fabbisogno complessivo di servizi

2.4. La zonizzazione del PRG

2.5. Stato di attuazione del PRG

2.6. Modalità e fasi di attuazione

2.7. Potenzialità insediative del PRG

2.7.1. Settore Residenziale

2.7.2. Settore Produttivo

3. Dimensionamento e localizzazione dei fabbisogni da soddisfare nel triennio

3.1. Settore residenziale

3.2. Settore produttivo

3.3. Settore Infrastrutturale: Settore delle Urbanizzazioni Primarie

3.4. Settore delle Urbanizzazioni Secondarie

3.5. Settore delle Attrezzature di Pubblico Interesse (Zona F)

4. Edificazione Onerosa in Zona Agricola (E)

5. Bilancio economico finanziario di previsione

5.1. Prevedibili impegni di spesa: operatore pubblico

5.1.1. Il Programma delle Opere Pubbliche

5.1.2. Le prevedibili spese

5.2. Prevedibili impegni di spesa: operatori privati

5.3. Bilancio e ripartizione degli oneri

5.3.1. Riparto degli oneri

5.3.2. Bilancio

2. RELAZIONE PROGRAMMATICA

Inquadramento del PPA nel PRG vigente

a. Elaborati illustrativi e prescrittivi

b. Cartografazione degli “interventi inseriti”

c. Cartografazione catastale

1. Nome generali

2. Norme relative agli insediamenti inseriti nel PPA

2.1. Settore Residenziale: Recupero Edilizio

2.1.1. Edilizia residenziale di nuovo impianto

2.1.2. Edilizia residenziale pubblica (ERP)

- 2.1.3. Edilizia residenziale libera
- 2.2. Settore Produttivo
 - 2.2.1. Recupero Edilizio
 - 2.2.2. Zona produttiva agricola
- 2.3. Settore Infrastrutturale
 - 2.3.1. Regime delle aree
 - 2.3.2. Le opere comprese nel PPA
 - 2.3.4. Dotazioni derivanti da lottizzanti/P.P.
 - 2.3.5. Modalità operative
- 2.4. Edificazione onerosa nella zona agricola
- 3. Bilancio economico-finanziario di previsione
 - 3.1. Prevedibile bilancio
 - 3.2. Quote annuali
- 4. Termini e modalità per la presentazione degli strumenti urbanistici esecutivi e dei progetti edilizi

(*) Adeguamento alla Del.C.C. n. 46/31.07.2006

IL 1° PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE DI
CANOSA DI PUGLIA E' COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. RELAZIONE PROGRAMMATICA
3. ELABORATI GRAFICI
 - Tav. 1 Individuazione delle zone omogenee del PRG vigente
e computo delle superfici scala 1:10.000
 - Tav. 2a Inquadramento del PPA nel PRG –la zonizzazione del PRG scala 1:5.000
 - Tav. 2b Inquadramento del PPA nel PRG – la zonizzazione del PRG scala 1:5.000
 - Tav. 2c Inquadramento del PPA nel PRG – la zonizzazione del PRG scala 1:5.000
 - Tav. 3a Inquadramento del PPA nel PRG
Individuazione dei comparti compresi nel PPA scala 1:2.000
 - Tav. 3b Inquadramento del PPA nel PRG
Individuazione dei comparti compresi nel PPA scala 1:2.000
 - Tav. 3c Inquadramento del PPA nel PRG
Individuazione dei comparti compresi nel PPA scala 1:2.000
 - Tav. 3d Inquadramento del PPA nel PRG
Individuazione dei comparti compresi nel PPA scala 1:2.000
 - Tav. 4 Cartografia catastale dei comparti scala 1:5.000

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

01. Premessa

La Deliberazione della Giunta Regionale 18 ottobre 2005, n.1437 “Circolare n. 1/2005 – Linee interpretative per l’attuazione delle LL.RR. n.20/2001 e n.24/2004”, ha definitivamente chiarito i dubbi circa l’applicabilità dei Programmi Pluriennali di Attuazione.

L’art. 19 della l.r. n.20/2001, indica come “L’obbligo di formazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico generale è comunque sospeso sino alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all’articolo 20 della legge 30 aprile 1999 n. 136.

I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge sono dotati di un programma pluriennale di attuazione, hanno facoltà di revocarlo o di mantenerlo fino alla scadenza”.

In particolare, era stato sollevato il dubbio che la disposizione di legge avesse fatto venir meno la possibilità per i comuni di dotarsi di un PPA. In tal senso risulta chiaro l’intento della disposizione regionale (che sospende “l’obbligo” e non certo l’istituto in sé del PPA), ma anche la ratio complessiva della norma che, in vista di una più dettagliata normativa di recepimento della legge statale n. 136/1999 (che comunque aveva l’obiettivo di circoscrivere la portata dello strumento programmatico ad aree puntualmente individuate dai Comuni), in via transitoria affida proprio agli Enti locali il potere discrezionale di valutare, in relazione alle esigenze urbanistiche del proprio territorio, l’opportunità o meno di dotarsi di PPA, prevedendo anche la facoltà di revocare quelli in vigore.

Pertanto, permane in Puglia la facoltà di procedere alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione; si tratta di un provvedimento discrezionale rimesso alla scelta dei singoli Comuni, sulla base della valutazione delle concrete esigenze urbanistiche ed edilizie del proprio territorio, in rapporto con le previsioni degli strumenti in vigore.

1.1. Riferimenti normativi e procedura di approvazione

Il Comune di Canosa di Puglia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di G.R. n. 118 del 15.02.2005 (in regime di l.r. n.56/1980), che rappresenta (nel caso specifico) lo strumento le cui previsioni urbanistiche diventano oggetto di programmazione del PPA; l’art. 40 delle NTA del PRG vigente, infatti stabilisce che “Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso la predisposizione di Programmi Pluriennali di Attuazione”.

L’art. 13 della Legge n. 10 del 28.01.1977 stabilisce che l’attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionali di lottizzazione nelle quali debbano realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

I principali riferimenti normativi per la redazione dei PPA sono la legge n. 10/1977 e le leggi regionali n. 6/1979, n. 66/1979 e n. 6/1985.

In particolare l'art.3 della l.r. n.66/1979, stabilisce che il Consiglio comunale delibera su un documento programmatico preliminare formulato sulla base dei contenuti di cui ai punti a), b), c) e f), dell'art. 5 e all'art. 7 della l.r. n. 6/12.2.79.

Così come indicato dall'art.3 della l.r. 66/1979, il DPP è stato presentato (in forma di bozza) in due riunioni "aperte" in data 10.03.2006 e 05.05.2006.

Il Documento Programmatico Preliminare è stato approvato con Del.C.C. n.29 del 12.05.2005. In data 06.06.2006, il DPP è stato trasmesso alla Regione Puglia, alla Provincia di Bari ed all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP).

Nei trenta giorni successivi alla data di pubblicazione (30.05.2006), è pervenuta una osservazione di un cittadino (prot.19622/26.07.06).

L'art.3 della l.r. 66/1979, stabilisce che entro i 90 giorni successivi al termine di cui al precedente punto il Comune formula il PPA e lo approva. Nei 30 giorni successivi alla approvazione, il PPA viene comunicato, per quanto di competenza, alla Giunta regionale ed altri Enti interessati, ed è altresì depositato presso la Segreteria comunale per l'intero periodo di validità, a disposizione di chiunque.

L'art.5 e l'art.7 della l.r. n.6/1979, indicano quali sono i "Contenuti del Programma Pluriennale di Attuazione" (art .5) e quale è il "Criterio per il dimensionamento del Programma Pluriennale di Attuazione". In particolare, i contenuti del DPP vengono disciplinati:

- *art.5 l.r. n.66/1979 (Contenuti del Programma Pluriennale di Attuazione)*
 - a) *lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;*
 - b) *la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;*
 - c) *il dimensionamento per il periodo di validità del PPA degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;*
 - d) *il bilancio economico - finanziario del PPA, elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita.*

L'art. 7 della legge regionale n. 66/1979 (Criterio per il dimensionamento del programma pluriennale di attuazione) indica come, il dimensionamento del PPA deve tenere conto dei seguenti elementi:

- a) *situazione di fatto dei vari tipi di insediamenti e della dinamica demografica e socio-economica, riferita al momento di formazione del PPA;*
- b) *capacità residuali insediative ancora consentite dagli strumenti urbanistici, nel settore residenziale e produttivo, ivi comprendendo anche quelle risultanti da operazioni di rinnovo del patrimonio urbano esistente;*
- c) *condizioni delle infrastrutture e servizi esistenti in relazione alla loro congruità rispetto ai carichi di utenza attuali ed indotti da nuovi insediamenti;*
- d) *individuazione, attraverso un processo di definizione della domanda sociale presente e futura, del deficit per ogni settore di intervento;*
- e) *definizione dei fabbisogni da soddisfare attraverso la individuazione delle destinazioni d'uso e delle quantità aggiuntive necessarie per sanare in parte o del tutto il deficit nel periodo di validità del PPA;*
- f) *risorse pubbliche e private da destinare alla attuazione delle quantità previste dal precedente punto e) con l'indicazione delle priorità di intervento.*

1.2. Finalità del PPA

Il PPA è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione degli strumenti urbanistici generali in base alle risorse economiche-finanziarie disponibili o prevedibili (art. 2 della legge regionale n. 6/1979).

1.3. Contenuti del PPA

La funzione programmatica del PPA si articola in tre fasi distinte:

- la fase di indirizzo riguarda le scelte nel rapporto spazio/tempo circa la trasformazione del territorio, scelte funzionali ad obiettivi predeterminati, nonché la promozione dell'attività pubblica e/o privata degli operatori;
- la fase di coordinamento riguarda distinti ambiti di raccordo tra i fabbisogni rilevati, le priorità accertate (in relazione ai fabbisogni e in riferimento agli obiettivi), le capacità operative dei soggetti legittimati all'esecuzione del PPA, le opere pubbliche, le disponibilità finanziarie già accantonate e/o reperibili nell'ambito di validità del PPA;
- la fase di controllo concerne l'esecuzione del PPA e quindi la valutazione, nella stessa sede programmatica, dei tipi di intervento (permesso di costruire diretto e varie tipologie di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata) idonei ad attuare il PRG;

Il PPA, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 6/1979, più in generale contiene:

- lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;
- la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori, da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;
- il dimensionamento, per il periodo di validità del PPA, degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;
- l'individuazione delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B e C ai sensi del D.M. n. 1444/1968; delle aree e degli immobili nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B e C da espropriare per gli interventi di edilizia residenziale pubblica o di sviluppo industriale; delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici; delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani di insediamenti produttivi; delle opere di urbanizzazione da realizzare e da adeguare;
- le modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del punto precedente, sia mediante formazione di strumenti

urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori, sia direttamente mediante permesso di costruire;

- il bilancio economico finanziario;
- i termini in cui i privati devono presentare istanza di permesso di costruire;
- i termini in cui i privati devono presentare i progetti di strumenti urbanistici attuativi e quelli entro cui il comune intende sia approvare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

02. Il PRG vigente ed il suo stato di attuazione

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato definitivamente approvato con delibera di G.R. n. 118 del 15.02.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 04.03.2005.

Il PRG ha recepito il piano di recupero delle zone “A” e “B” del nucleo antico, rione Castello, approvato con delibera di Commissario Prefettizio n. 97 del 13.09.1999.

Successivamente all’approvazione definitiva, il PRG, è stata attuato e/o variato con i seguenti provvedimenti:

- Del.C.C. n.12/19.10.2002- “Dichiarazione della Contrada “Tufarelle” quale territorio non avente più vocazione di sede di discariche e attività similari”;
- Del.C.C. n.21/13.05.2005- “Piano Regolatore Generale – Adozione variante”;
Il deliberato comunale, ha come oggetto una variante al PRG relativa le zone omogenee “D3” e “D4” in località “Tufarelle”, ritipizzate in “Parco Territoriale” (esteso fino al “Torrente Locone”);
- Del.C.C. n.37/28.07.2005- “Traslazione del diritto di edificare proposta dai germani Serlenga ai sensi dell’art.1 commi 21-22-23 della legge 308/2004. Accoglimento istanza di adozione del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente”;
- Del.C.C. n.58/02.12.2005- “Primi adempimenti PUTT/P” - Approvazione;
- Delibera C.C. n. 60/19.12.2005- “ Piano per Insediamenti Produttivi in ampliamento alla zona PRG D6/B “Madonna di Costantinopoli” - Adozione variante al PRG;
- Del.C.C. n. 61/19.12.2005- “Regolamento per l’assegnazione delle aree del PIP in zona D5 contrada Colavecchia” - Approvazione;
- Del.C.C. n. 23/29.03.2006- “Realizzazione di una - Grande Area Attrezzata – per lo sport, il tempo libero, il commercio e le attività sociali in contrada – San Giorgio Titolone – in Canosa di Puglia” in zona “D5” di PRG.

2.1. Obiettivi del PRG

La delibera preliminare del Commissario ad acta n. 14 del 26.03.1994, dettava gli obiettivi ed i criteri di impostazione per la formazione del PRG, che si possono riassumere nei seguenti punti principali:

- *Dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale del PRG utilizzando i meccanismi di calcolo previsti dalla legislazione regionale, ponendo l’obiettivo di portare l’indice medio di affollamento ab./vano a 0,80;*
- *Intervento sui patrimonio edilizio e monumentale esistente favorendo, con adeguate scelte normative e pianificatorie, l’intervento di recupero, riuso e valorizzazione del patrimonio esistente;*

- *Prevedere aree di espansione attentamente calibrate secondo direttrici scelte in modo oggettivo tenendo conto della clinometria, del regime idrico, dell'esposizione, della infrastrutturazione esistente, delle aree da tutelare, delle cavità sotterranee;*
- *Dimensionare il fabbisogno nel settore dei servizi di quartiere e dei servizi di livello superiore (standards) nel rispetto delle leggi vigenti e dei criteri regionali. Poiché il rapporto abitante/vano non è 1, ma inferiore, gli standards dovranno essere riferiti ai vani e non agli abitanti;*
- *Problema delle cavità sotterranee, quindi inserire nel P.R.G. prescrizioni di tutela specifica del sottosuolo;*
- *Puntare decisamente ad una valorizzazione, e tutela del patrimonio storico-archeologico inserendo nel PRG, a seguito di contatti e di comuni programmi con le competenti Soprintendenze, la previsione di grandi parchi archeologici di varia conformazione e grandezza;*
- *Farsi promotori, in connessione con la valorizzazione del patrimonio storico e archeologico, o anche in maniera autonoma, della creazione di parchi ambientali, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale, piantumando le pendici dei colli, evitando l'edificazione sui colli stessi, valorizzando le depressioni naturali (es. canale della Marchesa);*
- *Porre, come obiettivo del PRG, ma nel quadro di una politica ovviamente più vasta, un deciso rafforzamento del settore produttivo primario, concentrando l'attenzione prima di tutto sulle zone irrigue, per fortuna molto vaste, esistenti nel territorio comunale;*
- *Porre, come obiettivo del PRG, un rafforzamento del settore produttivo secondario, prima di tutto dando prospettive certe alle possibilità di sviluppo edilizio supportato dalle indispensabili infrastrutture;*
- *Porre, quale obiettivo del PRG, il riordino del settore produttivo terziario prevedendo, attività più frazionate, una integrazione con le aree residenziali governata da un'adeguata normativa e sorretta, laddove necessario, da adeguate scelte localizzative.*

2.2. Dimensionamento del fabbisogno abitativo del PRG

Per il dimensionamento del PRG i progettisti, in ottemperanza del G.R. n.6320/1989, hanno attuato una verifica della "residuale capacità insediativa" del PdF; tale valutazione ha determinato:

- per le zone "A" (centro storico) la capacità residuale edificatoria era nulla, in quanto oggetto solo di interventi di restauro, e in uno stato di generale degrado;
- anche le zone "B" (zone residenziali attuali) sono state giudicate, con capacità residuale edificatoria nulla, in quanto totalmente edificate e comunque connotate da una stratificazione storica notevole e dalla presenza di numerosi edifici di pregio storico architettonico;

- le zone di completamento sono state giudicate quasi totalmente edificate con poche aree residuali, da adibire a servizi di quartiere, ed in ogni caso non sono state considerate utile ai fini della determinazione della capacità insediativa residua;
- le Zone “C”, “C1”, “C2”, “C3”, “C4” (zone di espansione) sono risultate parzialmente edificate, con una cospicua capacità edificatoria residua (alcune aree sono state vincolate ai sensi dell'ex L.1089/39, ed altre sono state ritenute inidonee per un accentuato rischio edificatorio come cavità, clinometria, regime delle acque, rischio sismico).

I progettisti in funzione delle considerazioni sopra riportate e ridotta l'altezza massima per le zone di espansione (che il PdF fissava in m 24,00) hanno fissato la residuale capacità insediativa in **5.575 stanze convenzionali**.

Il calcolo del fabbisogno edilizio per il PRG, è stato computato partendo dal 1999 e considerando la proiezione di 15 anni considerando la necessità al 2014.

Per il dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale sono stati utilizzati dei criteri espliciti come:

- portare “l'indice di affollamento” ab./vano a 0.80;
- ridurre la quota di edilizia non occupata, tenendo conto del fenomeno delle abitazioni dei cittadini emigrati;
- valutare i vani riutilizzati per riuso e recupero;
- evitare un dimensionamento eccessivo e limitare allo stretto indispensabile l'espansione edilizia;

Sulla base di tali indirizzi è stato elaborato il calcolo del fabbisogno abitativo.

Partendo dal dato proiettato delle famiglie residenti previste per l'anno 2014 pari a 12.965 famiglie è stata valutata la dotazione di abitazioni esistenti al 30.09.1999 considerando il totale delle abitazioni censite al 1991 (pari a 13.304), il totale delle abitazioni costruite dal 1991 al 1994 (pari a 601) ed totale delle abitazioni costruite dal 1994 al 30.09.1999 (pari a 599).

Si ha:

$$13.304 + 601 + 599 = 14.504 \text{ abitazioni}$$

Alla cifra così ottenuta sono state detratte le abitazioni considerate inidonee in funzione del numero di stanze.

Sono state giudicate inidonee:

il 60% delle abitazioni costituite da 1 stanza:	$598 \times 0,60 = 360$	abitazioni
il 25% delle abitazioni costituite da 2 stanze:	$1.563 \times 0,25 = 390$	abitazioni
il 10% delle abitazioni costituite da 3 stanze:	$2.388 \times 0,01 = 238$	abitazioni

Sono state valutate, poi, le abitazioni non occupate pari al 17% del totale: $14.504 \times 0,17 = 2.465$ abitazioni.

Dalla differenza tra le abitazioni esistenti e quelle a vario titolo inidonee si è ottenuto il dato finale, teorico, delle abitazioni “idonee e disponibili”, che a risultato pari a 11.051 abitazioni (14.504 - 360+ 390 + 238 + 2.465).

Ponendo, a questo punto, quale obiettivo da raggiungere il rapporto di una famiglia per abitazione, si è ottenuto, detraendo le famiglie valutate al 2014 ed il totale delle abitazioni idonee e disponibili al 1999, il fabbisogno di abitazioni al 2014, cioè:

$$12.965 \text{ famiglie} - 11.051 \text{ abitazioni} = 1.914 \text{ abit. necessarie per soddisfare il bisogno}$$

Al dato così ottenuto, è stato aggiunto quello relativo al “fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione secondarizzazione dell’edilizia residenziale”, valutato al 20% del fabbisogno di abitazioni e pari a 382 abitazioni, ottenendo:

$$1.914 + 382 = \mathbf{2.296 \text{ abitazioni}}$$
 (il fabbisogno complessivo di abitazioni al 2014)

Per ricavare il fabbisogno in vani, si moltiplica il dato ottenuto per il numero medio di stanze abitazione al 1991 (3,34 stanze per abitazione):

$$\text{abitazioni } 2.296 \times 3,34 \text{ vani} = \mathbf{7.668 \text{ stanze}}$$
 (fabbisogno complessivo di stanze al 2014)

Il calcolo del fabbisogno medio anno è quindi fissato in 511 stanze/anno (7.668 stanze/15 anni).

In sintesi il numero di nuovi vani da realizzare in zona “C” è pari a:

$$\mathbf{7.668 \text{ (stanze previste)} - 5.575 \text{ (capacità residua PdF)} = \mathbf{2.093 \text{ stanze}}$$

I progettisti hanno operato una scelta precisa relativa al dimensionamento del “vano convenzionale”, fissato dal DIM 1444/1968 in 100 m³/abitante (80 m³ per la residenza e 20 m³ per le destinazioni connesse alla residenza), portandolo a 120 m³ (con un incremento medio teorico della parte destinata alle funzioni non residenziali).

Da cui si ha che la volumetria realizzabile nelle zone di espansione è:

$$\mathbf{2.093 \text{ stanze} \times 120 \text{ m}^3/\text{stanza} = \mathbf{251.160 \text{ m}^3}$$

2.3. Dimensionamento del fabbisogno complessivo di servizi

Sulla base del dimensionamento del PRG nel settore residenziale, è stata prevista la nuova dotazione di servizi, anche per sopperire al deficit dei servizi di quartiere e dei servizi di livello superiore registrato al momento della stesura del PRG e per dotare le nuove espansioni dei necessari standard.

Il DM 1444/68 stabilisce in 18m²/abitanti la quantità minime di aree per servizi pubblici così suddivisi:

- 4,5 m²/ab per istruzione
- 2 m²/ab per attrezzature di interesse collettivo
- 9 m²/ab per verde pubblico attrezzato

A queste aree vanno ad aggiungersi gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse superiore (zone “F”) così suddivise:

- 1,5 m²/ab per istruzione superiore
- 1,0 m²/ab per attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere
- 15,0 m²/ab per parchi pubblici urbani e territoriali.

Infine vanno aggiunte le ulteriori aree per attrezzature di “interesse superiore” utili ad una migliore qualificazione dell’organizzazione territoriale ed urbana del sistema infrastrutturale.

I servizi di interesse superiore previsti dal PRG sono:

- Aree per spazi pubblici attrezzati per mercati, fiere, ecc...;
- Aree per sedi delle organizzazioni di vigilanza territoriale (Vigili del Fuoco, Polizia, Carabinieri, ecc...) e della Protezione Civile;
- Aree per aeroporti e scambio intermodale;
- Aree per strutture ricettive turistiche, alberghiere e simili;
- Aree per strutture museali e di valorizzazione del patrimonio storico-artistico-ambientale;
- Aree per servizi tecnologici ecologici.

Il dimensionamento delle aree per i servizi pubblici di quartiere previsti dal D.M. 1444/68 è stato calcolato con riferimento al numero dei vani ritenuti idonei al 1999 ed, in proiezione, al 2014.

Ponendo a base del calcolo il numero di stanze calcolato per fabbisogno residenziale a stata fatta la verifica degli standard esistenti ed il calcolo degli standard necessari.

In particolare è stata attuata una verifica relativa allo stato di fatto delle aree esistenti sia per la localizzazione e quantificazione dei servizi di quartiere (standard: istruzione dell’obbligo, attrezzature di interesse comune, verde pubblico attrezzato e parcheggio) sia per quanto riguarda i servizi pubblici di interesse generale (zona “F”: istruzione superiore, attrezzature sanitarie, parchi pubblici urbani e territoriali). Successivamente è stato calcolato il fabbisogno ed il relativo deficit per gli standard minimi di servizi di quartiere al 1999 e 2014.

Effettuato il calcolo delle superfici previste dal PRG per soddisfare il fabbisogno pregresso (al 1999), sono state riportate le aree di progetto previste dal PRG. Il fabbisogno al 2014 sarà coperto dalle aree cedute per gli standards nelle zone “C”, “C1”, “C2” e “C3” del PRG.

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

Analizzando nel dettaglio le previsioni per i servizi di quartiere si ha:

al 1999 con 48.443 stanze

	esistenti m ²	necessarie m ²	deficit m ²	prev. PRG m ²
Istruzione (4,5 m ² /st)	58.665	217.993	159.328	167.604
Attrezz. di int. comune (2 m ² /st)	43.793	96.886	53.093	72.201
Verde pubblico attr. (9 m ² /st)	87.288	435.987	348.699	391.085
Parcheggi di quartiere (2.5 m ² /st)	42.107	121.107	79.000	98.143
Totale	251.853	871.973	640.120	729.033

Per quel che concerne, invece, i servizi di livello superiore le aree previste dal PRG riguardano l'intero deficit al 2014:

	esistenti m ²	necessarie m ²	deficit m ²	prev. PRG m ²
Istruzione Superiore (1.5 m ² /st)	34.152	84.166	50.014	59.970
Attr. Socio-San. Ospedalieri (1 m ² /st.)	20.978	56.111	35.133	39.447
Parchi Pubbl. Urbani e Terri.(15m ² /st.)	12.922	841.665	828.743	55.692.739
Totale	68.052	981.942	913.890	55.792.156

Sono state, quindi, sempre lievemente incrementate le dotazioni minime richieste dal Decreto.

Sono state previste le aree per i servizi di livello superiore che sono:

- Aree per la Protezione Civile, CC, Polizia, VV.FF.:	234.288 m ²
- Autoporti per scambio internodale:	429.182 m ²
- Aree per attrezzature mussali:	11.780 m ²
- Aree per fiere e mercati stagionali:	19.377 m ²
- Aree per ricettività alberghiera:	<u>146.412 m²</u>
- Totale	841.039 m²

2.4. La zonizzazione del PRG

Il Territorio comunale risulta diviso dal PRG nelle seguenti zone omogenee:

1. Residenziale

Zona omogenea di tipo A, suddivisa in zone:

- A ed A1
- A2

Zona omogenea di tipo B, suddivisa in zone:

- B1 - zone di recupero edilizio

- B2 - zona di mantenimento del tessuto edilizio esistente con interventi di sostituzione edilizia consentita solo per gli edifici non segnalati.

Zona omogenea di tipo C, suddivisa in zone:

- \ C'/C'' – zone rinvenienti dal PdF
- \ C1 – zone di espansione e per attività terziarie
- \ C2 - zone di espansione
- \ C3 - zone di espansione

2. Zona omogenea per ad attività produttive

- \ D1 - zone per insediamenti produttivi per l'agricoltura;
- \ D2 - zone per insediamenti produttivi per commercio, artigianato ed attività a servizio dell'agricoltura;
- \ D3 - zone per insediamenti produttivi la trasformazione dei prodotti oleari, vinicoli e simili;
- \ D4 - zone per attività per trattamento acque e residui;
- \ D5 - zone per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale;
- \ D6 - zona per insediamenti artigianali

3. Zona omogenea E per l'uso agricolo

- \ E1- zone agricole normali (per la normale attività agricola);
- \ E2 – zone agricole (per la normale attività agricola con il lotto minimo inferiore alla Zona E1);
- \ Zone agricole Speciali (aree coincidenti con il Parco Urbano Territoriale);

4. Zone F per attrezzature di pubblico interesse

Nello specifico le superfici tipizzate dal PRG (l'individuazione ed il calcolo delle superfici delle zone omogenee, deriva dalla rielaborazione della tavola della zonizzazione del PRG allegata al presente documento), suddivise per zona omogenea sono:

ZONE RESIDENZIALI

CENTRO ANTICO

Denominazione	Superficie (m ²)
A1	96.837

CENTRO STORICO

Denominazione	Superficie (m ²)
A2	25.870

ZONA ALBERGHIERA

Denominazione	Superficie (m ²)
AL	146.412

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

ZONA B1

Denominazione	Superficie (m ²)
B1/1	3448
B1/2	5240
B1/3	44098
B1/4	3032
B1/5	16000
B1/6	6204
B1/7	12832
B1/8	488
B1/9	2955
B1/10	304
B1/11	1308
B1/12	22662
B1/13	42247
B1/14	82030
B1/15	7170
B1/16	14238
B1/17	5258
TOTALE	269514

ZONA B2

Denominazione	Superficie (m ²)
B2/1	48514
B2/2	36751
B2/3	27069
B2/4	50180
B2/5	52157
B2/6	3470
B2/7	942071
B2/8	2475
B2/9	326
B2/10	62352
B2/11	22074
B2/12	165011
B2/13	125267
B2/14	3319
B2/15	3854
B2/16	116240
B2/17	8604
B2/18	93890
TOTALE	1763624

ZONA C'

Denominazione	Superficie (m ²)
C'/1	49952
C'/2	79255
C'/3	45864
TOTALE	175071

ZONA C''

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

Denominazione	Superficie (m ²)
C''/1	19521
C''/2	90746
C''/3	19184
TOTALE	125900

ZONA C1

Denominazione	Superficie (m ²)
C1/1	5822
C1/2	5380
C1/3	2963
C1/4	2963
C1/5	4000
C1/6	4000
C1/7	3561
C1/8	3561
C1/9	4890
C1/10	4882
C1/11	7428
C1/12	3328
C1/13	2784
C1/14	922
TOTALE	56484

ZONA C2

Denominazione	Superficie (m ²)
C2/1	8916
C2/2	5200
C2/3	5200
C2/4	5081
C2/5	7566
C2/6	7639
C2/7	5420
C2/8	7180
C2/9	5420
C2/10	7180
C2/11	5420
C2/12	7061
TOTALE	77283

ZONA C3

Denominazione	Superficie (m ²)
C3/1	15139
C3/2	7800
C3/3	7800
C3/4	4676
C3/5	7301
C3/6	22994
TOTALE	65710

ZONA P.P. "Capannoni"

Denominazione	Superficie (m ²)
---------------	------------------------------

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

PP 13194

ZONA PEEP

Denominazione	Superficie (m ²)
PEEP/1	210132
PEEP/2	199330
TOTALE	409462

ZONA D1

Denominazione	Superficie (m ²)
D1/1	95474
D1/2	44167
D1/3	7544
D1/4	52932
D1/5	51465
D1/6	33732
D1/7	48122
TOTALE	333436

ZONA D2

Denominazione	Superficie (m ²)
D2/1	45135
D2/2	31172
D2/3	29406
D2/4	40567
D2/5	35349
D2/6	39186
TOTALE	220815

ZONA D3 (soppressa dalla Del.C.C. n. 21 del 13.05.2005)

Denominazione	Superficie (m ²)
D3/1	57361
D3/2	58736
D3/3	124754
D3/4	71433
D3/5	67968
D3/6	77782
D3/7	65747
D3/8	45888
D3/9	35858
TOTALE	605527

ZONA D4 (soppressa dalla Del.C.C. n. 21 del 13.05.2005)

Denominazione	Superficie (m ²)
D4/1	153471
D4/2	29581
TOTALE	183052

ZONA D5

Denominazione	Superficie (m ²)
D5/1	52870
D5/2	114315

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

D5/3	168104
D5/4	116770
D5/5	68649
D5/6	97573
D5/7	107479
D5/8	63588
D5/9	89709
D5/10	64987
D5/11	609363
TOTALE	1553407

ZONA D6

Denominazione	Superficie (m ²)
D6/1	17669
D6/2	45119
D6/3	14274
D6/4	12677
TOTALE	89739

AREE A STANDARDS

Denominazione	Superficie (m ²)
SQ/1	1254
SQ/2	6689
SQ/3	2072
SQ/4	15206
SQ/5	4674
SQ/6	659
SQ/7	20978
SQ/8	7155
SQ/9	1492
SQ/10	9850
SQ/11	5940
SQ/12	10528
SQ/13	1477
SQ/14	5250
SQ/15	5507
SQ/16	4785
SQ/17	14018
SQ/18	5445
SQ/19	1595
SQ/20	1122
SQ/21	1158
SQ/22	906
SQ/23	5626
SQ/24	4594
SQ/25	20025
SQ/26	3339
SQ/27	517
SQ/28	1948
SQ/29	2827
SQ/30	2827
SQ/31	2827

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

SQ/32	4145
SQ/33	4145
SQ/34	1688
SQ/35	3027
SQ/36	2834
SQ/37	3648
SQ/38	230161
SQ/39	3648
SQ/40	3648
SQ/41	3648
SQ/42	3648
SQ/43	784
TOTALE	437314

AREE PER SERVIZI DI LIVELLO SUPERIORE

Denominazione	Superficie (m ²)
SLS/1	3869
SLS/2	3694
SLS/3	976
SLS/4	3694
SLS/5	15986
SLS/6	8595
SLS/7	5708
SLS/8	2633
SLS/9	2750
TOTALE	47905

AREE PRIVATE PER SERVIZI DI VARIO LIVELLO

Denominazione	Superficie (m ²)
SP/1	2757
SP/2	1371
SP/3	4520
SP/4	4507
TOTALE	13155

ZONA PER L'ISTRUZIONE – SCUOLE DELL'OBBLIGO

Denominazione	Superficie (m ²)
I/1	7167
I/2	31866
I/3	35085
I/4	32706
I/5	2526
I/6	13529
I/7	3202
I/8	12513
I/9	14826
I/10	11587
I/11	2597
TOTALE	167604

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

AREA A VERDE ATTREZZATO

Denominazione	Superficie (m ²)
V/1	31450
V/2	12639
V/3	6642
V/4	38079
V/5	1195
V/6	1195
V/7	107498
V/8	3848
V/9	1579
V/10	4978
V/11	6715
V/12	52247
V/13	1070036
V/14	7777
V/15	2252
TOTALE	1348130

PARCHEGGI

Denominazione	Superficie (m ²)
P/1	3254
P/2	2828
P/3	7665
P/4	2787
P/5	3922
P/6	6522
P/7	7094
P/8	4405
P/9	7736
P/10	2963
P/11	2462
P/12	2000
P/13	1859
P/14	188611
P/15	9690
P/16	13699
P/17	6009
P/18	13673
TOTALE	287179

AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO

Denominazione	Superficie (m ²)
IC/1	8028
IC/2	8154
IC/3	9668
IC/4	9089
TOTALE	34939

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

ISTRUZIONE SUPERIORE

Denominazione	Superficie (m ²)
IS/1	25819
IS/2	10140
IS/3	24011
TOTALE	59970

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

ATTREZZATURE SANITARIE

Denominazione	Superficie (m ²)
H	39447

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI

Denominazione	Superficie (m ²)
PT/1	748277
PT/2	93569
PT/3	9886
PT/4	113477
PT/6	202563
PT/5	562609
PT/7	246819
PT/8	836910
PT/9	167264
PT/10	10892
TOTALE	2992266

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE
DI LIVELLO SUPERIORE: PROTEZIONE CIVILE

Denominazione	Superficie (m ²)
PC/1	27226
PC/2	17045
PC/3	37874
PC/4	152143
TOTALE	234288

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

AUTOPORTI

Denominazione	Superficie (m ²)
AP/1	14827
AP/2	14827
AP/3	19298
AP/4	75468
AP/5	69349
AP/6	87966
AP/7	147447

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
l.r. n.6/1976 e succ. mod.

TOTALE 429182

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

AREE MUSEALI

Denominazione	Superficie (m ²)
MU	11780

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

AREE PER FIERE

Denominazione	Superficie (m ²)
F	19377

AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE:

AREA ZONA ALBERGHIERA

Denominazione	Superficie (m ²)
AL 146412	

AREE DESTINATE AL RIMBOSCHIMENTO

Denominazione	Superficie (m ²)
R/1	86836
R/2	92621
R/3	450439
TOTALE	629896

CAVE IN ATTIVA'

Denominazione	Superficie (m ²)
CA/1	86965
CA/2	89300
CA/3	160813
CA/4	18233
TOTALE	355311

CAVE DISMESSE DA RISANARE

Denominazione	Superficie (m ²)
CD/1	14996
CD/2	33438
CD/3	66424
CD/4	13252
CD/5	7627
CD/6	1907
TOTALE	137644

2.5. Stato di attuazione del PRG

Dai dati comunali, emerge che dalla data di adozione del PRG (dicembre 1999) ad oggi, siano stati realizzati circa 1.700 nuovi vani, tutti ubicati in zone omogenee “A” o zone omogenee “B” o nell’ambito della zona PEEP.

La relazione di PRG, per quanto attiene le zone di completamento, definisce: “le zone A e B avranno, in realtà, anche loro una residuale capacità insediativa per interventi di demolizione e ricostruzione, di sopraelevazione, in aree interstiziali, ma, che riteniamo di poter convenzionalmente stabilire che tutta la residua capacità edificatoria non andrà a soddisfare il fabbisogno quantificato, ma andrà a migliorare la qualità delle residenze e dei vani esistenti. Questo significa che gli interventi di riuso e recupero, pur non conteggiati direttamente nel calcolo di soddisfacimento del fabbisogno, da un lato contribuiranno a mantenerlo entro limiti accettabili perchè freneranno l’abbandono dell’edilizia vetusta evitando l’allargamento della richiesta rinveniente da tale abbandono, dall’altro costituiranno una voce non trascurabile all’attivo del comparto produttivo dell’edilizia”.

Il conteggio effettuato nel PRG delle residuali capacità insediative degli strumenti urbanistici vigenti al 1999 (stimata in 5.575 stanze), ha escluso le zone PEEP, poichè relativa esclusivamente al PdF ed al Piano Quadro (pag.71 della Relazione).

Quindi, il PRG ad oggi, si può considerare nulla l’attuazione della previsione di fabbisogno complessivo di 7.668 stanze al 2014 (quindicennio), per le zone di espansione.

2.6. Modalità e fasi di attuazione

L’art.41 del PRG, disciplina le modalità di esecuzione del PRG, che deve avvenire mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, nonché di interventi edilizi diretti; dove indicato dalle tavole del PRG, l’approvazione degli strumenti esecutivi è subordinato all’approvazione del comparto.

<u>Zona Omogenea</u>	<u>Attuazione</u>
♣ A/A1	PR
♣ A2	PP o PR
♣ B1	PP o PR
♣ B2	Intervento diretto;
♣ C' - C''	PP – PdL – PEEP - Comparto;
♣ C1	PP – PdL – PdZ - PEEP - Comparto;
♣ C2	PP – PdL – PdZ - PEEP - Comparto;
♣ C3	PP – PdL – PdZ - PEEP - Comparto;
♣ D1	PIP
♣ D2	PIP
♣ D3	PIP
♣ D4	PIP
♣ D5	PIP
♣ D6	PIP

♣ Zona E	Intervento diretto;
♣ Zona F	Intervento diretto/convenzione;

Il PRG specifica che le aree di uso pubblico possono essere di proprietà sia pubblica che privata (NTA art. 20).

Esso precisa che l'esecuzione del PRG deve avvenire mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, nonché interventi edilizi diretti, che non necessitano della previa approvazione di uno strumento attuativo (art.41 NTA PRG).

Lo stesso art. 41 delle NTA del PRG, prescrive che laddove ciò sia espressamente indicato nelle planimetrie del PRG, l'approvazione degli strumenti esecutivi sarà preceduta dalla formazione del comparto.

L'art.8, 9 e 10 delle NTA, disciplinano il comparto quale unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia:

- lo stesso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi;
- finalità del comparto è quella di utilizzare in modo organico e razionale le aree in esso ricomprese e di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici;
- i privati possono proporre la realizzazione del comparto in tutte le aree del PRG, non comprese in quelle già esplicitamente individuate dal Piano, anche nei casi in cui è prevista la predisposizione di uno strumento attuativo;
- il PRG indica per alcune zone comparti che uniscono maglie edificabili a viabilità ed ad aree per servizi;
- nei comparti possono essere comprese più maglie con diversa destinazione di zona, secondo quanto specificato nella tavola dei comparti del presente PRG.

La superficie del comparto, corrisponde all'area compresa in ciascun comparto di intervento ancorché costituita da zone diversamente tipizzate; mentre la maglia di PRG corrisponde ad un'area, a destinazione omogenea di zona, perimetrata su tutti i lati da viabilità di PRG, e/o da strade o ferrovie esistenti, e/o da aree a diversa destinazione di zona.

L'art. 15 della legge regionale n. 6/1979 al 4° comma, dice che "il Comune può procedere alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ivi compreso il Programma di Fabbricazione, ovvero in sede di formulazione del PPA".

Il PPA, può quindi anche disciplinare l'attuazione del PRG, in comparti (laddove non individuati dal PRG) e sottocomparti (in attuazione di comparti già individuati dal PRG).

Il piano di lottizzazione può essere presentato anche da uno solo tra i proprietari delle aree rientranti nel comparto (comma 2, art.27 legge regionale 56/80) se il comparto è inserito nel PPA approvato.

Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (nel caso della Lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (nel caso del Piano Particolareggiato), nella misura di 18 m² per abitante e quindi per ogni 100 m³ di volumetria insediabile moltiplicata per l'indice di affollamento assunto pari a 0,80.

L'art. 53 del PRG, prescrive che le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sono di proprietà pubblica e che le stesse sono di massima realizzate dal Comune ma possono anche essere realizzate da privati nell'ambito della edificazione di comparti edilizi. Le modalità di realizzazione, i tempi di esecuzione e le modalità di pagamento da parte del Comune (scomputo del controvalore dagli oneri di urbanizzazione o altro) dovranno essere oggetto di apposita convenzione stipulata fra il Comune ed i privati (singolarmente nel caso di lottizzazione, riuniti in consorzio nel caso di comparto).

L'art. 53 del PRG, prescrive che le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (servizi di quartiere) e le zone F (destinate alle opere di urbanizzazione di livello urbano o sovracomunale) possono essere sia di proprietà pubblica che di proprietà privata (con una ripartizione fra le diverse destinazioni e proprietà) e possono perciò essere realizzate e gestite da privati previa stipula di apposite convenzioni con il Comune.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, ciascuna convenzione dovrà comunque prevedere che al termine del periodo di tempo cui la convenzione si riferisce la proprietà dell'opera di urbanizzazione passi in proprietà al Comune; è comunque ammesso che, adempiuto quest'obbligo, queste strutture possano continuare ad essere gestite da privati (gli stessi loro realizzatori o altri) previa la stipula di ulteriori convenzioni con il Comune. Sempre l'art.53 delle NTA prescrive la esclusione dalla stipula della convenzione delle attività legittimamente esistenti coerenti con le indicazioni del PRG. I privati titolari di convenzioni relative alla proprietà e gestione di strutture di urbanizzazione secondaria possono cedere ad altri il diritto di titolarità (con diritto di prelazione entro 90 giorni del Comune).

Con il PPA, inoltre, si può prescrivere l'attuazione della viabilità di PRG, attraverso la costruzione delle opere e cessione delle stesse e delle aree al Comune, fino all'asse della sede viaria, dal frontista lottizzante, quale onere lottizzatorio rientrante nel comparto.

2.7. Potenzialità insediative del PRG

2.7.1. Settore residenziale

Nella "città costruita" (articolata nelle zone omogenee "A" ed "A1" (piano di recupero); A2 - area storica (piano di recupero); zona omogenea di tipo B1 - zone di recupero edilizio (piano particolareggiato o di recupero); zona omogenea di tipo B2 - zona di mantenimento del tessuto edilizio esistente con interventi di sostituzione edilizia consentita solo per gli edifici non segnalati (intervento edilizio diretto), si assume, in coerenza con quanto previsto nella Relazione del PRG, che il carico insediativo esistente rimanga "mediamente" costante,

ritenendo che le marginali nuove costruzioni e sostituzioni edilizie determinino piuttosto che l'insediamento di nuova popolazione residente, il miglioramento della quantità dell'abitare.

Gli insediamenti potenziali resi possibili dal PRG, pertanto, risultano essere quelli nelle zone:

- C' - C'' – zone rinvenienti dal Pdf
- C1 - zone di espansione
- C2 - zone di espansione
- C3 - zone di espansione
- D1 - zone per insediamenti produttivi per l'agricoltura
- D2 - zone per attività per il commercio ed artigianato
- D3 - zone per attività per la trasformazione dei prodotti agricoli
- D5 - zone per attività industriali, commerciali e interscambio
- D6 - zona per insediamenti artigianali

Il fabbisogno complessivo di vani all'anno 2014 stimato dal PRG è pari a 7.668 vani e 920.160 m³.

La previsione per le zone "C" individuata dal PRG e riferita alla tavola allegata al presente PPA, può essere così sintetizzata:

(*servizi alla residenza previsti dal PRG nella misura del 20% del volume da sommare ai volumi totali realizzabili)

Zona omogenea C'

C'/1 - 49.952 m ² x 2.50 m ³ /m ² = 124.880 m ³	1.040 vani (* 24.976 mc)
C'/2 - 79.255 m ² x 2.50 m ³ /m ² = 198.137 m ³	1.651 vani (* 39.627 mc)
C'/3 - 45.864 m ² x 2.50 m ³ /m ² = 114.660 m ³	955 vani (* 22.932 mc)
tot 175.071 m ² x 2.50 m ³ /m ² = 437.677 m ³	3.646 vani (* 87.535 mc)

Zona omogenea C''

C''/1 - 19.521 m ² x 1.75 m ³ /m ² = 34.161 m ³	284 vani (* 6.832 mc)
C''/2 - 90.746 m ² x 1.75 m ³ /m ² = 158.805 m ³	1.323 vani (* 31.761 mc)
C''/3 - 19.184 m ² x 1.75 m ³ /m ² = 33.572 m ³	279 vani (* 6.714 mc)
tot 129.451 m ² x 1.75 m ³ /m ² = 226.539 m ³	1.837 vani (* 45.308 mc)

Zona omogenea C1

residenziale

C1/1 - 5822 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 7.161 m ³	59 vani (* 1.432 mc)
C1/2 - 5380 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 6.671 m ³	55 vani (* 1.334 mc)
C1/3 - 2963 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 3.644 m ³	30 vani (* 729 mc)
C1/4 - 2963 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 3.644 m ³	30 vani (* 729 mc)
C1/5 - 4000 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 4.920 m ³	41 vani (* 984 mc)
C1/6 - 4000 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 4.920 m ³	41 vani (* 984 mc)
C1/7 - 3561 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 4.380 m ³	36 vani (* 876 mc)
C1/8 - 3561 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 4.380 m ³	36 vani (* 876 mc)
C1/9 - 4890 m ² x 1.23 m ³ /m ² = 6.004 m ³	50 vani (* 1.201 mc)

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione

l.r. n.6/1976 e succ. mod.

C1/10 - 4882 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	6.004 m ³	50 vani (* 1.201 mc)
C1/11 - 7428 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	9.136 m ³	76 vani (* 1.827 mc)
C1/12 - 3328 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	4.093 m ³	34 vani (* 819 mc)
C1/13 - 2784 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	3.424 m ³	28 vani (* 685 mc)
C1/14 - 922 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	1.134 m ³	9 vani (* 277 mc)
tot 56484 m ² x 1.23 m ³ /m ² =	69.475 m ³	579 vani (* 13.903 mc)

terziario

C1/1 - 5822 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	3.027 m ³	25 vani (* 605 mc)
C1/2 - 5380 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	2.797 m ³	23 vani (* 559 mc)
C1/3 - 2963 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.540 m ³	12 vani (* 308 mc)
C1/4 - 2963 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.540 m ³	12 vani (* 308 mc)
C1/5 - 4000 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	2.080 m ³	17 vani (* 416 mc)
C1/6 - 4000 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	2.080 m ³	17 vani (* 416 mc)
C1/7 - 3561 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.851 m ³	15 vani (* 370 mc)
C1/8 - 3561 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.851 m ³	15 vani (* 370 mc)
C1/9 - 4890 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	2.542 m ³	21 vani (* 508 mc)
C1/10 - 4882 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	2.538 m ³	21 vani (* 508 mc)
C1/11 - 7428 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	3.862 m ³	32 vani (* 772 mc)
C1/12 - 3328 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.730 m ³	14 vani (* 346 mc)
C1/13 - 2784 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	1.447 m ³	12 vani (* 289 mc)
C1/14 - 922 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	479 m ³	4 vani (* 96 mc)
tot 56484 m ² x 0.52 m ³ /m ² =	29.371 m ³	244 vani (* 5.873 mc)
<i>totale (residenziale + terziario)</i> =	<i>98.846 m³</i>	<i>823 vani</i>

Zona omogenea C2

C2/1 - 8916 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	13.374 m ³	111 vani (* 2.675 mc)
C2/2 - 5200 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	7.800 m ³	65 vani (* 1.560 mc)
C2/3 - 5200 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	7.800 m ³	65 vani (* 1.560 mc)
C2/4 - 5081 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	7.621 m ³	63 vani (* 1.524 mc)
C2/5 - 7566 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	11.349 m ³	94 vani (* 2.270 mc)
C2/6 - 7639 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	11.458 m ³	94 vani (* 2.292 mc)
C2/7 - 5420 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	8.130 m ³	67 vani (* 1.626 mc)
C2/8 - 7180 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	10.770 m ³	89 vani (* 2.154 mc)
C2/9 - 5420 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	8.130 m ³	67 vani (* 1.626 mc)
C2/10 - 7180 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	10.770 m ³	89 vani (* 2.118 mc)
C2/11 - 5420 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	8.130 m ³	45 vani (* 3.028 mc)
C2/12 - 7061 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	10.591 m ³	58 vani (* 1.560 mc)
tot 77283 m ² x 1.50 m ³ /m ² =	115.924 m ³	644 vani (* 23.185 mc)

Zona omogenea C3

C3/1 - 15139 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	15.139 m ³	126 vani (* 3.028 mc)
C3/2 - 7800 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	7.800 m ³	65 vani (* 1.560 mc)
C3/3 - 7800 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	7.800 m ³	65 vani (* 1.56 mc)
C3/4 - 4676 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	4.676 m ³	39 vani (* 935 mc)
C3/5 - 7301 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	7.301 m ³	60 vani (* 1.460 mc)
C3/6 - 22994 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	22.994 m ³	191 vani (* 4.599 mc)
tot 65710 m ² x 1.00 m ³ /m ² =	65.710 m ³	547 vani (* 13.142 mc)

Quindi nel complesso si ha:

zone C'+C''	= 657.600 m ³ pari a 5.480 vani (c.t.)
zone C1+C2+C3	= 241.680 m ³ pari a 2.014 vani (c.t.)
totale	= 915.000 m ³ pari a 7.494 vani (c.t.)

(inferiore di circa 174 vani al totale stimato dal PRG) e 181.179 m³ per i “servizi alla residenza” previsti dal PRG.

2.7.2. Settore produttivo

Il PRG, ha stimato per il quindicennio della sua durata

zona D1 =	333.436 m ² (33 ha)
zona D2 =	220.815 m ² (22 ha)
zona D3 =	605.527 m ² (60 ha)
zona D4 =	183.052 m ² (18 ha)
zona D5 =	1.553.407 m ² (155 ha)
zona D6 =	89.739 m ² (9 ha)

Con la Del.C.C. n. 7 del 23.01.2004, è stato approvato il PIP in contrada “Colavecchia”, (42 ha circa), recepito dal PRG nella zona D5 (maglia D5/11).

Con la Del.C.C. n. 21 del 13.05.2005, sono state soppresse (in variante al PRG) nel loro complesso le zone D3 e D4 del PRG.

Con la Del. C.C. n. 60 del 19.12.2005, è stato adottato il PIP in zona D6/B “Madonna di Costantinopoli”.

Con la Del. C.C. n. 61 del 19.12.2005 è stato adottato il PIP per le zone D6, in variante al PRG. Il PIP prevede la delocalizzazione e accorpamento delle zone D6 previste dal PRG, in ampliamento alla zona del PRG “Madonna di Costantinopoli” per complessivi 12,5 ha.

Con la Del. C.C. n. 23 del 29.03.2006, l'Amministrazione Comunale ha “preso atto”, del progetto presentato da un operatore privato (“Consorzio Gescos”) per la realizzazione di una “Grande Area Attrezzata” polifunzionale (sport, tempo libero, commercio e attività sociali) in zona D5 del PRG, località “San Giorgio Titolone”, per complessivi di 60 ha.

Per il settore produttivo pertanto si ha:

zona D1 =	333.436 m ² (33 ha)
zona D2 =	220.815 m ² (22 ha)
zona D3 =	soppressa Del.C.C. n. 21 del 13.05.2005
zona D4 =	soppressa Del.C.C. n. 21 del 13.05.2005
zona D5 =	PIP/2005
zona D6 =	PIP/2004 - progetto “Consorzio Gescos”

3. Dimensionamento e localizzazione dei fabbisogni da soddisfare nel triennio

3.1. Settore residenziale

Come già anticipato, il fabbisogno complessivo di vani all'anno 2014 stimato dal PRG è pari a 7.668 vani e 920.160 m³.

Il calcolo dei vani per i 15 anni di durata del PRG è pari a 7.668/15 anni = 511 vani/anno. Poiché il dimensionamento del PRG ed il conseguente calcolo del fabbisogno, hanno come intervallo temporale di applicazione dal 1999 al 2014, se ne deduce che al 2006 (data di formulazione del PPA), vi sia un pregresso di 7 anni, che moltiplicato per il numero dei vani/anno stimato dallo stesso PRG (pag.76 della Relazione) determina 3.577 vani (7 anni x 511 vani/anno).

La proiezione del fabbisogno per il triennio di validità del 1° PPA (art. 3 della l.r. 6/1979), determina 1.533 vani (511 vani/anno x 3 anni), che sommato al pregresso determinano dalla non applicazione del PRG al 2006, determina un fabbisogno complessivo al 2009 pari a:

$$\begin{aligned} \text{pregresso} &= 7 \text{ anni} \times 511 \text{ vani/anno} = 3.577 \text{ vani} \\ \text{proiezione 1° PPA} &= 3 \text{ anni} \times 511 \text{ vani/anno} = 1.533 \text{ vani} \\ \text{totale vani al 2009} &= \mathbf{5.110 \text{ vani (613.200 m}^3\text{)}} \end{aligned}$$

(pari al 67 % della fabbisogno complessivo di 7.668 vani previsto dal PRG al 2014).

Nel DPP al PPA, è definito come:

- non essendo attuabile nell'immediato la maglia C''/1 (poiché interessata da un vincolo archeologico) e potendo considerare "tessuti edificati" ai sensi della LR n.6/1985, tutte le maglie delle zone omogenee "A", "B", e la maglia C'/1 (che in ogni caso va attuata attraverso PP o PdL o Piano di Comparto) e quindi escluse dal PPA;
- si assumono come "incluse" nel 1° PPA, tutte le zone omogenee C' e C'' (già rivenienti dal PdF), le zone omogenee C1/12, C1/13 e C1/14, poiché "collegate" (da un punto di vista attuativo) alla maglia C''/3.

Zona omogenea C'

$$\begin{aligned} \text{C}'/2 - 79.255 \text{ m}^2 \times 2.50 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 198.137 \text{ m}^3 && 1.651 \text{ vani} \\ \text{C}'/3 - 45864 \text{ m}^2 \times 2.50 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 114.660 \text{ m}^3 && 955 \text{ vani} \\ & && 312.797 \text{ m}^3 && 2.606 \text{ vani} \end{aligned}$$

Zona omogenea C''

$$\begin{aligned} \text{C}''/2 - 90.746 \text{ m}^2 \times 1.75 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 158.805 \text{ m}^3 && 1.323 \text{ vani} \\ \text{C}''/3 - 19.184 \text{ m}^2 \times 1,75 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 33.572 \text{ m}^3 && 279 \text{ vani} \\ & && 192.163 \text{ m}^3 && 1.602 \text{ vani} \end{aligned}$$

Zona omogenea C1

$$\begin{aligned} \text{C1/12} - 3328 \text{ m}^2 \times 1.75 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 5.824 \text{ m}^3 && 48 \text{ vani} \\ \text{C1/13} - 2784 \text{ m}^2 \times 1.75 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 4.872 \text{ m}^3 && 40 \text{ vani} \\ \text{C1/14} - 922 \text{ m}^2 \times 1.75 \text{ m}^2/\text{m}^3 &= 1.613 \text{ m}^3 && 13 \text{ vani} \\ & && 12.309 \text{ m}^3 && 101 \text{ vani} \end{aligned}$$

per un totale di 4.309 (c.t.) vani (517.080 m³).

- per la rimanente parte di volumetria residenziale realizzabile al 2009, il DPP ha proposto l'attuazione:

a) comparto n.1 (maglie C1/1, C2/1 e IC/2) e del comparto n.2 (maglie C1/2, C2/5, C2/6, C1/11, P/11, V/10 e parte di I/10) così come individuati e computati dal PRG, poiché localizzati in adiacenza al centro urbano:

Comparto n.1

sup. totale 31.869 m² x 0.73 m³/m² (ift di comparto) = 23.562 m³ per
196 vani

Comparto n.2

sup. totale 53.915 m² x 0.84 m³/m² (ift di comparto) = 45.481 m³ per
379 vani

per complessivi 575 vani (69.000 m³);

b) comparto unico di "Loconia" (maglie C3/1, C3/2, C3/3, C3/4, C3/5, C3/6, V/1, V/2, SLS/9, IC/1, I/1, P/1, SQ/43), così come individuato dal PRG:

Comparto "Loconia"

sup. totale 150.096 m² x 0.43 m³/m² (ift di comparto) = 65.735 m³ per
complessivi 547 vani;

raggiungendo al 2009 una capacità insediativa pari a **5.431 vani** (651.720 m³) e **543** (c.t.) vani/anno, di poco superiore al fabbisogno stimato dal PRG al 2009 (511 vani/anno).

Come disciplinato dal comma 4 dell'art.15 della l.r. 6/1979 "il Comune può procedere alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ivi compreso il PdF, ovvero in sede di formulazione di PPA"; il I° PPA definisce alcuni nuovi comparti (rispetto a quanto già definito dal PRG vigente) e conferma i comparti già definiti dal PRG vigente, così come individuati nella tav.3 "Inquadramento del PPA nel PRG – Comparti compresi nel PPA" (in scala 1:2000) allegata alla presente relazione.

Non essendo attuabile nell'immediato la maglia C''/1 (poiché interessata da un vincolo archeologico); escludendo dai comparti le aree interessate da volumi già esistenti (art.19 NTA del PRG) per la maglia C'/2; e considerando "tessuti edificati", e quindi escluse dal PPA, ai sensi della LR n.6/1985, tutte le maglie delle zone omogenee "A", "B", e la maglia C'/1 (che in ogni caso va attuata attraverso PP o PdL o Piano di Comparto); si assumono come "includere" nel I° PPA i seguenti comparti (specificando che l'attuazione dei comparti Cp/03, Cp/04 e Cp/05 è subordinata al rilascio di "Parere Paesaggistico" ai sensi dell'art.5.03 delle NTA del PUTT/P):

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione

l.r. n.6/1976 e succ. mod.

comparto	maglia di PRG	sup. maglia m ²	sup. comp. m ²	if m ³ /m ²	V. residenz. m ³	vani n	V. serv. res. m ³	V. tot. m ³
Cp/01	C'/2		30.948	2,5	77.370	644	15.474	92.844
Cp/02	C'/2		21.603	2,5	54.007	450	10.801	64.808
Cp/03			14.232	1,49	21.264	177	4.253	25.517
	C''/3	8.823		1,75	15.440			
	C1/12**	3.328		1,75	5.824			
Cp/04			10.224	1,45	14.890	124	2.978	17.868
	C''/3	5.725		1,75	10.018			
	C1/13	2.784		1,75	4.872			
Cp/05			6.390	1,52	9.726	81	1.945	11.671
	C''/3	4.636		1,75	8.113			
	C1/14	922		1,75	1.613			
Cp/06	C''/2		21.807	1,75	38.162	318	7.632	45.194
Cp/07	C''/2		19.226	1,75	33.645	280	6.729	40.374
Cp/08	C''/2		32.311	1,75	56.544	471	11.309	67.853
Cp/09	C''/2		17.353	1,75	30.367	253	6.073	36.440
Cp/10			31.869	0,73	23.562	196	4.712	28.274
	C1/1**	5.822		(ift comp. da PRG)				
	C2/1	8.916		(ift comp. da PRG)				
Cp/11			53.915	0,84	45.481	379	9.096	54.577
	C1/2**	5.380		(ift comp. da PRG)				
	C2/5	7.566		(ift comp. da PRG)				
	C2/6	7.639		(ift comp. da PRG)				
Cp/12	C'/3	18.296	19.712	2,5	45.740	381	9.148	54.888
Cp/13	C'/3	27.568	32.702	2,5	68.920	574	13.784	82.704
Cp/14 (Loconia)			150.096	0,43	65.735	547	13.147	78.882
	C3/1	15.139		(ift comp. da PRG)				
	C3/2	7.800		(ift comp. da PRG)				
	C3/3	7.800		(ift comp. da PRG)				
	C3/4	4.676		(ift comp. da PRG)				
	C3/5	7.301		(ift comp. da PRG)				
	C3/6	22.994		(ift comp. da PRG)				
					585.413	4.875	117.082	702.495

* sono state escluse dalle superfici dei comparti C/01 e C/02 le aree interessate da volumi già esistenti

** per le zone C1 va applicato il doppio indice previsto dal PRG: if = 1,23 m³ per il residenziale
if = 0,52 per il terziario

aggiungendo al 2009 una capacità insediativa pari a 4.875 vani (585.413 mc) e 487.

Va subito precisato che la stima della capacità insediativa a da ritenersi "programmatica", in quanto la effettiva capacità viene definita in sede di PL/PP, in relazione anche alla entità che

delle aree che vengono escluse perchè considerate (nello stesso PL/PP) pertinenti ad edifici confermati.

Nel PPA si assume di utilizzare nel triennio della sua validità, la capacità insediativa prevista nei comparti, rimanendo precisato che devono essere riservati alla edilizia “libera” (“ERL”) il 50% di dette capacità.

Si assume, quindi, che l’edilizia residenziale pubblica (ERP) (sovvenzionata, convenzionata, agevolata), con riferimento alla aliquota corrispondente alla edilizia residenziale edificabile nei comparti compresi nel I° PPA, sia allocata negli stessi comparti nella misura minima del 50% delle possibilità insediative.

Si assume, altresì, che :

- } l’edilizia residenziale libera (ERL) e quella pubblica (ERP) vengano localizzate senza limiti quantitativi, nel rispetto del PRG e in attuazione di un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato e/o piano di lottizzazione), in tutti i comparti compresi nel I° PPA;
- } ciascun piano urbanistico esecutivo deve :
 - a) essere esteso a tutta il comparto;
 - b) definire l’area da destinarsi ad ERP in modo spazialmente autonomo anche rispetto a quella destinata al ERL;
 - c) definire le aree e le opere per UP e US in modo tale da non determinare interferenze realizzative e impedimenti gestionali;
 - d) prevedere che i singoli proprietari possano convenzionarsi, anche singolarmente, nel rispetto degli impegni derivanti dal computo delle compensazioni contenuto nello stesso piano (di lottizzazione o particolareggiato);
 - e) prevedere che le onerosità di convenzione e/o di permesso di costruire possano essere compensate dall’assunzione da parte del lottizzante della costruzione di opere di urbanizzazione secondaria; tali possibilità vanno definite in sede di convenzionamento.

Il piano di lottizzazione può essere presentato anche da uno solo tra i proprietari delle aree rientranti nel comparto (comma 2, art.27 LR 56/80); esso, approvato, diviene operativo per tutte le aree (LR n./1979).

Le NTA del PRG, consentono la possibilità realizzare abitazioni in tutte le diverse tipologie di zone omogenee “D” (D1, D2, D3, D5, D6), ad esclusione della D4, subordinandole alla caratteristica di servizio o di custodia degli opifici.

Di conseguenza, risulta ininfluenza nel calcolo della proiezione del fabbisogno residenziale del I° PPA, le previsioni residenziali del PRG per la zona omogenee “D”.

3.2. Settore Produttivo

Per le zone D1 e D2, suddividendo il fabbisogno per il numero di anni considerati dal PRG per il quindicennio di durata del PRG, si ha:

$$\begin{aligned} \text{zona D1} &= 333.436 \text{ m}^2/15 \text{ anni} = 22.229 \text{ m}^2/\text{anno} \text{ (2 ha/anno circa)} \\ \text{zona D2} &= 220.815 \text{ m}^2/15 \text{ anni} = 14.721 \text{ m}^2/\text{anno} \text{ (1,5 ha/anno circa)} \end{aligned}$$

La proiezione del fabbisogno per il triennio di validità del 1° PPA (art. 3 della legge regionale 6/1979), sommato al pregresso determinano dalla non applicazione del PRG al 2006, determina un fabbisogno complessivo al 2009 pari a:

$$\begin{aligned} &\textbf{pregresso} \\ \text{zona D1} &= 7 \text{ anni} \times 2 \text{ ha/anno} = 14,0 \text{ ha} \\ \text{zona D2} &= 7 \text{ anni} \times 1,5 \text{ ha/anno} = 10,5 \text{ ha} \\ &\textbf{proiezione} \\ \text{zona D1} &= 3 \text{ anni} \times 2 \text{ ha/anno} = 6,0 \text{ ha} \\ \text{zona D2} &= 3 \text{ anni} \times 1,5 \text{ ha/anno} = 4,5 \text{ ha} \end{aligned}$$

Da cui risulta un fabbisogno complessivo per il triennio di validità del PPA al 2009, pari a:

$$\begin{aligned} \text{zona D1} &= 14,0 \text{ ha} + 6,0 \text{ ha} = 20 \text{ ha} \\ \text{zona D2} &= 10,5 \text{ ha} + 4,5 \text{ ha} = 15 \text{ ha} \end{aligned}$$

Così come individuati nella tav.3 “Inquadramento del PPA nel PRG – Comparti compresi nel PPA”(in scala 1:2000), allegata alla presente relazione, per la zona D1, rientrano nel I° PPA le zone omogenee D1/1, D1/4, D1/6 per complessivi 18 ha (c.t.).

Per la zona D2, rientrano nel I° PPA le zone omogenee D2/3, D2/4, D2/5, D2/6, AP/5, SQ/29, SQ/30 e SQ/31, per complessivi 14,5 ha (superficie zona omogenea D2).

3.3. Settore Infrastrutturale: Urbanizzazioni Primarie

Come esplicitato nella relazione del PRG, e secondo le recenti disposizioni legislative, il PPA dovrà armonizzarsi con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici.

Il fabbisogno emergente di urbanizzazioni primarie derivante dagli insediamenti di nuovo impianto è in parte già soddisfatto.

Per la parte da realizzare:

- sarà eseguito, per gli insediamenti di iniziativa privata, direttamente e per la totalità, dai lottizzanti che devono cedere al Comune, secondo le modalità definite in sede di convenzione, le aree e le opere eseguite e collaudate;
- per gli insediamenti di iniziativa pubblica, direttamente dall’Ente che li attua, secondo modalità definite in sede di approvazione del progetto delle opere, e della loro cessione al Comune (per quelle che lo devono essere), previo collaudo.

Per le lottizzazioni, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, completi di computo metrico estimativo, devono essere approvati dal Comune, dopo o contestualmente alla approvazione del progetto di lottizzazione e prima del convenzionamento. Il loro costo, ed

eventualmente quello delle urbanizzazioni secondarie, va definito in sede di convenzionamento tra lottizzanti e Comune sulla base dei computi metrici estimativi dei progetti esecutivi delle relative opere.

Il fabbisogno pregresso di urbanizzazioni primarie viene soddisfatto, compatibilmente con le risorse disponibili (derivanti anche dalle onerosità dei permessi di costruire rilasciate dal Comune) e secondo specificazioni definite in sede di piano triennale delle opere pubbliche e di bilancio annuale, dando alla esecuzione degli interventi le seguenti priorità:

- a. reti stradali, spazi di sosta e parcheggi;
- b. reti idriche e fognanti con relativi impianti;
- c. reti di distribuzione dell'energia;
- d. impianti di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

3.4. Settore delle Urbanizzazioni Secondarie

Il fabbisogno emergente di urbanizzazioni secondarie derivante dagli insediamenti di nuovo impianto (comparti delle zone “C”) è soddisfatto:

- per la disponibilità delle aree, direttamente e per la totalità, dai lottizzanti che devono cedere al Comune, secondo le modalità definite in sede di convenzione, le “superfici” fondiari destinate dal progetto di lottizzazione alle urbanizzazioni secondarie, in conformità delle prescrizioni tipologiche e localizzative del presente PPA;
- per le opere, o direttamente dai lottizzanti in relazione a quanto previsto in sede di convenzionamento, o da parte del Comune in attuazione di decisioni prese in sede di programmazione triennale dei lavori pubblici e di bilancio annuale.

Per i fabbisogni residenziali, con lo standard di 18 m²/ab, si ha:

comparto n	volume m ³	stanze (ab.) n	istruzione				parcheggio m ²	totale US 18 mq/ab m ²
			4,5 mq/ab m ²	2 mq/ab m ²	9 mq/ab m ²	2,5 mq/ab m ²		
Cp/01	77.370	644	2.898	1.288	5796	1.610	11.592	
Cp/02	54.007	450	2.025	900	4.050	1.125	8.100	
Cp/03	21.264	177	796	354	1.593	442	3.186	
Cp/04	14.890	124	558	248	1.116	310	2.232	
Cp/05	9.726	81	364	162	729	202	1.458	
Cp/06	38.162	318	1.431	636	2.862	795	5.724	
Cp/07	33.645	280	1.260	560	2.520	700	5.040	
Cp/08	56.544	471	2.119	942	4.239	1.177	8.478	
Cp/09	30.367	253	1.138	506	2.277	632	4.554	
Cp/10	23.562	196	882	392	1.764	490	3.528	
Cp/11	45.481	379	1.705	758	3.411	947	6.822	
Cp/12	45.740	381	1.714	762	3.429	952	6.858	
Cp/13	68.920	574	2.583	1.148	5.166	1.435	10.332	
Cp/14	65.735	547	2.461	1.094	4.923	1.367	9.846	
	585.413	4.875	21.937	9.750	43.875	12.187	87.750	

Per i fabbisogni produttivi, con uno standard del 10 % della superficie territoriale:

maglia	sup. terr.	US
<u>n</u>	<u>m²</u>	<u>m²</u>
D1/1	95.474	9.547
D1/4	52.932	5.293
D1/6	33.732	3.373
D2/3	29.406	2.940
D2/4	40.567	4.056
D2/5	35.349	3.534
D2/6	39.186	<u>3.918</u>
		32.661

Il fabbisogno pregresso di urbanizzazioni secondarie viene soddisfatto, compatibilmente con le risorse disponibili (derivanti anche dalle onerosità dei permessi di costruire rilasciati dal Comune) e secondo specificazioni definite in sede di programmazione triennale dei lavori pubblici e di bilancio annuale, dando alla esecuzione degli interventi le seguenti priorità:

- a. interventi di manutenzione straordinaria;
- b. interventi per il completamento di opere esistenti o a parziale carico di privati;
- c. nuove opere per la sosta dei veicoli;
- d. aree a verde attrezzato e per lo sport .

3.5. Settore delle Attrezzature di Pubblico Interesse (Zona F)

Il fabbisogno pregresso ed emergente di aree per attrezzature di pubblico interesse, zona omogenea “F”, viene soddisfatto, compatibilmente con le risorse disponibili secondo specificazioni definite in sede di programmazione triennale dei lavori pubblici e di bilancio annuale, dando alla esecuzione degli interventi le seguenti priorità:

- a. interventi di manutenzione straordinaria;
- b.interventi per il completamento di opere esistenti o a parziale carico di privati;
- c. nuove opere per l’istruzione superiore e per la sanità;
- d. aree a parco.

4. Edificazione Onerosa in Zona Agricola (E)

L'art.58 delle NTA del PRG “zone agricole – Prescrizioni generali”, precisa che gli interventi in tali zone, devono essere realizzati in analogia a quanto disposto dall'art.9 della legge regionale n.6/1979 e successive modificazioni” che, testualmente recita:

Art.9 – “Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del PPA”

1. Il PPA può individuare nel territorio comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio della concessione di cui all'art.3 della legge statale 28.01.77, n.10 nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente. Sono escluse le zone nelle quali insistono vincoli posti dalle leggi nazionali e regionali. La onerosità della concessione, determinata in base alle norme della presente legge per l'edilizia residenziale, non è suscettibile di abbattimento alcuno.

2. Il contributo di cui all'art.3 della legge statale n.10 del 28.01.77 non è dovuto per le opere, gli interventi, le modifiche e gli impianti previsti dall'art.9 della citata legge.

3. La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel PPA, in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della legge 28.01.77, n.10.

4. La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge statale 28.01.77 n.10 o di coltivatore diretto o di bracciante agricolo, è attestata a mezzo dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

5. Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 - della legge 28.01.77 n.10, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia “economica e popolare (TU approvato con RD 28.4.1938 n.1165 e successive modificazioni ed integrazioni)” (tra virgolette- il testo originario della lr 6/79).

La situazione produttiva, anche per tipologia di produzione agricola, del Comune di Canosa, impone (in sede di PPA), l'applicazione di quanto nel 1° e 2° comma della lr 6/79 sopra riportata, restando chiarito che la norme del PRG, in quanto “norma amministrativa”, è subordinata alla norma della legge regionale; in sede di PPA, pertanto, l'Amministrazione Comunale può disciplinare l'insediamento sul territorio, nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi del PRG, di edificazioni sottoposte a concessione onerosa.

Il PPA utilizza tale possibilità, precisando che sono escluse dalla edificazione onerosa le zone del territorio assoggettate a vincoli nazionali e regionali o perimetrati nei “Primi Adempimenti” per l'attuazione del PUTT/P, approvati con Del.C.C. n.58/2005.

5. Bilancio economico - finanziario di previsione

5.1. Prevedibili impegni di spesa: operatore pubblico

5.1.1. Il Programma delle opere pubbliche

Il Programma delle opere pubbliche 2006 - 2008 (delibera CC n.328/13.10.2005), con riferimento alle opere infrastrutturali, ha previsto (raggruppate per categorie):

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA		
	PRIMO ANNO 2006 (€)	SECONDO ANNO 2007 (€)	TERZO ANNO 2008 (€)
CAT. STRADALI			
Manutenzione straordinaria strade interne	100.000,00		
Manutenzione strade extraurbane	100.000,00		
Lavori di completamento parco Almirante e della villetta di piazza Oristano	323.000,00		
Ampliamento piazza mercato piano s.Giovanni		90.000,00	
Sistemazione aree da cessione standard		300.000,00	
Mobilità ciclistica		1.399.081,74	
Lavori di manutenzione straordinaria strade e piazze interne all'abitato. Completamento		435.000,00	
Lavori di valorizzazione di piazza Vittorio Veneto e villa comunale			418.330,09
TOTALE	523.000,00	2.224.081,74	418.330,09
		TOTALE CATEGORIA 3.165.411,63	
CAT. EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA			
Manutenzione straordinaria edifici scolastici	50.000,00		
Adeguamento edifici scolastici alle norme di sicurezza e abbattimento barriere architettoniche		1.500.000,00	
Scuola media in zona Canosa alta			1.936.713,37
Lavori di sistemazione scuola Bovio			723.039,66
TOTALE	50.000,00	1.500.000,00	2.659.753,03
		TOTALE CATEGORIA 4.209.753,03	
CAT. ALTRA EDILIZIA PUBBLICA			
Lavori di adeguamento archivio comunale -	40.000,00		

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
 l.r. n.6/1976 e succ. mod.

1°stralcio

Adeguamento sede municipale - 1°stralcio	53.000,00			
Lavori di recupero e valorizzazione di piazza Galluppi	565.500,00			
Manutenzione straordinaria immobili comunali	100.000,00			
Abbattimento barriere architettoniche immobili comunali	100.000,00			
Completamento piano di recupero zona capannoni, realizzazione palazzina uffici comunali Canosa alta		7.112.823,83		
Edilizia residenziale sovvenzionata da assegnare ad anziani e giovani coppie (1337233+240000)		1.577.233,00		
Manutenzione straordinaria palazzine Torre Caracciolo			629.832,76	
TOTALE	858.500,00	8.690.056,83		629.832,76
TOTALE CATEGORIA 10.178.389,59				

CAT. IGIENICO SANITARIO

Reti idriche zona Castello (e pavimentazione)		1.840.620,74		
TOTALE		1.840.620,74		0,00
TOTALE CATEGORIA 1.840.620,74				

CAT. DIFESA DEL SUOLO

Dissesto idrogeologico - intervento di rifacimento reti idriche - 1°stralcio	1.628.700,18			
Risanamento idrogeologico abitato di Canosa di Puglia. Realizzazione rete pluviale a servizio della zona 167 ed adeguamento recapiti finali. 1°stralcio	2.700.000,00			
Risanamento idrogeologico abitato di Canosa di Puglia. Rifacimento dei tronchi di rete idrica e fogna pluviale nell'abitato. 2°stralcio	5.000.000,00			
Dissesto idrogeologico - intervento di rifacimento reti idriche - 1°stralcio		1.849.264,00		
TOTALE	9.328.700,18	1.849.264,00		0,00
TOTALE CATEGORIA 11.177.964,18				

CAT. ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE NON ALTROVE CLASSIFICATE

Urbanizzazione zona PIP contrada Colavecchia. 1°stralcio		6.575.697,60		
Lavori di completamento delle urbanizzazioni della zona industriale di via Cerignola		1.000.000,00		
Rete pubblica illuminazione Castello		299.844,15		

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione
 l.r. n.6/1976 e succ. mod.

Completamento urbanizzazioni zona 167		2.000.000,00		
Piattaforma commerciale prodotti agricoli nella borgata di Loconia		1.500.000,00		
Parco fluviale dell'Ofanto			1.500.000,00	
Urbanizzazioni zona PIP contrada Colavecchia. 2° stralcio			5.675.306,00	
TOTALE	0,00	11.375.541,75	7.175.306,00	
TOTALE CATEGORIA 18.550.847,75				

CAT. SPORT E SPETTACOLO

Completamento campo sportivo s.Sabino	685.350,98			
Valorizzazione tratturo regio in ambito urbano, polo attrezzato giochi sport, campo sportivo marocchino			2.117.000,00	
TOTALE	685.350,98	0,00	2.117.000,00	
TOTALE CATEGORIA 2.802.350,98				

CAT. BENI CULTURALI

Realizzazione parcheggi pubblici		1.500.000,00		
Lavori di recupero del museo civico - palazzo Casieri		1.632.003,80		
Recupero e valorizzazione ex convento Carmelitani		1.696.000,00		
Lavori di recupero e valorizzazione catacombe Santa Sofia	220.000,00			
Lavori di recupero e valorizzazione Ponte Romano			774.685,35	
Valorizzazione dell'ipogeo Varrese - progetto DIVIS	250.000,00			
TOTALE	470.000,00	4.828.003,80	774.685,35	
TOTALE CATEGORIA 6.072.689,15				

Con riferimento ai dati sopra richiamati, per triennio di validità del PPA, si assume come importo delle risorse (dirette e da trasferimenti) attribuibili alla esecuzione di investimenti nel settore infrastrutturale, quello derivante dalla previsione già validità dal Consiglio Comunale, pari nel complesso a 58.000.000 € e quindi con una media annua pari a 19.333.333 €.

5.1.2. Le prevedibili spese

La attuazione del PPA comporta, nel triennio, l'assunzione da parte del Comune dell'impegno a realizzare "quota parte" o "tutte" le urbanizzazioni secondarie sulle aree a tale destinazione cedute dai lottizzanti (fabbisogno emergente), ed a realizzare "parte" delle urbanizzazioni secondarie di fabbisogno pregresso. La programmazione delle opere pubbliche sopra riportata non risulta del tutto ancorata a tali impegni: il Comune, pertanto, dovrà in tal senso riorganizzare il prossimo programma triennale delle opere pubbliche ed il bilancio di previsione.

La valutazione preliminare delle risorse necessarie per ripianare i fabbisogni pregressi di urbanizzazione secondaria può essere stimata nel 20% del dato totale previsto dal PRG; nello specifico si ha (per categoria):

- istruzione (4,5 m ² /st): 20% di 159.328 m ² = 31.856 mq x 250 €/mq =	7.964.000 € (c.t.)
- attrezzature (2 m ² /st): 20% di 53.093 m ² = 10.618 mq x 250 €/mq =	2.654.500 € (c.t.)
- verde e lo sport (9 m ² /st): 20% di 348.699 m ² = 69.739 mq x 75 €/mq =	5.230.425 € (c.t.)
- parcheggi(2,5 m ² /st): 20% di 79.000 m ² = 15.800 mq x 75 €/mq =	1.185.000 € (c.t.)

Per le zone "F", analogamente, la valutazione preliminare comporta:

- istr. superiore (1,5 m ² /st): 20% di 50.014 m ² = 10.002 mq x 250 €/mq =	2.500.500 € (c.t.)
- sanità(1 m ² /st): 20% di 35.133 m ² = 7.026 mq x 250 €/mq =	1.756.000 € (c.t.)
- parco(15 m ² /st): 20% di 828.743 m ² = 165.748 mq x 75 €/mq =	12.431.100 € (c.t.)

La programmazione già deliberata dal Comune, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, così come descritta nel punto che precede, risulta (in sede di valutazione preliminare) sufficientemente correlata allo sviluppo urbano.

La realizzazione, prevista nel PPA, dell'edificato residenziale privato comporta, in parallelo, la predisposizione delle aree per edilizia residenziale pubblica.

Ciò richiede, conseguentemente, l'acquisizione da parte del Comune delle relative aree nelle maglie da tipizzare con tale destinazione nei comparti "C" compresi nel presente I° PPA, pari a complessivi 231.194 mq circa.

Adottando come indennità di esproprio e come incidenza delle urbanizzazioni l'importo complessivamente pari a 50 €/mq l'impegno di spesa (ancorchè costituente una "partita di giro") e stimabile pari a (mq 231.194 x 50 €/mq 11.560.000 € (c.t.).

La attuazione delle previsioni insediative del I° PPA, pertanto, comportano impegni di spesa da parte del Comune stimabili, nel complesso, pari a:

a. per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da “fabbisogno pregresso” (16.000.000+5.500.000+7.000.000+1.600.000)	€	17.033.925
b. per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da “fabbisogno emergente”, si stimano pari a (in c.t.)	€	<u>2.500.000</u>
	€	19.600.000 (c.t.)

cui va aggiunto:

c. il costo della “partita di giro”, pari a 11.560.000 €, corrispondente al costo delle aree e loro urbanizzazione, per l’edilizia residenziale pubblica, stimabile nel 10% (in c.t.)	€	1.560.000
d. il costo di acquisizione delle aree e di costruzione delle attrezzature da prevedersi nelle “zone F”, stimate pari a (2.500.500+1.756.500+12.431.100= in c.t.)	€	<u>16.688.000</u>
	€	37.848.000

per un totale (in c.t) di 37.850.000 di euro ed una quota annua di (in c.t) 12.617.000 di euro.

5.2. Prevedibili impegni di spesa: operatori privati

Gli oneri insediativi a carico dei privati derivano nei comparti compresi nel I° PPA, dai costi delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, dai costi delle opere di urbanizzazione primaria e da “quota parte” dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria (o degli “allacciamenti”).

Negli altri siti detti oneri derivano dalla “onerosità del permesso di costruire”, valutata applicando le tabelle parametriche.

Le incidenze medie, per m² di superficie territoriale tipizzata, del costo di acquisizione dell’area e del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, nelle

maglie di nuovo impianto, si sono ricavate dall'adeguamento alla situazione locale di quelle riportate dalla letteratura tecnica; esse (ribadendo il loro valore meramente indicativo) sono state assunte pari a :

a. per le aree residenziali:

- UPr- opere di urbanizzazione primaria	€/m ²	50
- USr- opere di urbanizzazione secondaria	€/m ²	100
- AAr- acquisizione aree (c.t.)	€/m ²	13

b. per le aree artigianali:

- UPa- opere di urbanizzazione primaria	€/m ²	50
- USa- opere di urbanizzazione secondaria	€/m ²	60
- AAa- acquisizione aree (c.t.)	€/m ²	13

Gli oneri a carico dei privati sono, quindi, considerate le superfici territoriali, stimabili (utilizzando parametri tecnico/economici correlati agli Ift) pari a:

aree di UPr =	0,02 x	462.388 m ² x 13 €/m ²	120.300 € (c.t.)
aree di USr =	0,05 x	462.388 m ² x 13 €/m ²	300.600 € (c.t.)
opere di UPr =	x	462.388 m ² x 50 €/m ²	23.120.000 € (c.t.)
opere di USr =	0,5 x	462.388 m ² x 100 €/m ²	23.120.000 € (c.t.)

con un totale di 46.661.000 € ed un incidenza media per mq di superficie territoriale pari a circa € 100.100.

- aree produttive:

aree di UPr =	0,02 x	326.646 m ² x 13 €/m ²	84.928 € (c.t.)
aree di USr =	0,05 x	326.646 m ² x 13 €/m ²	212.320 € (c.t.)
opere di UPr =	x	326.646 m ² x 50 €/m ²	16.332.300 € (c.t.)
opere di USr =	x	326.646 m ² x 60 €/m ²	19.598.760 € (c.t.)

con un totale di 36.228.310 € ed un incidenza media per mq di superficie territoriale pari a circa € 110.910.

Considerate le attività conseguenti l'attuazione del I° PPA, si stimano i proventi da concessioni edilizie in 500.000 €/anno, per cui il presunto importo per l'intera durata del PPA sarà pari a complessivi 1.500.000 € circa.

Il complesso degli oneri a carico degli operatori privati, pertanto, risulta pari a:

- per i costi insediativi diretti (UP e US) nelle maglie (in c.t.):

- comparti	46.661.000 €
- aree produttive	<u>36.228.310 €</u>

totale	82.889.310 €
- per i costi insediativi indiretti	
(onerosità delle concessioni)	<u>1.500.000 €</u>
	84.400.000 € (c.t.)

nel triennio di validità del I° PPA, con una quota media annua di 28.134.000 €/anno.

5.3. Bilancio e ripartizione degli oneri

5.3.1. Riparto degli oneri.

Gli oneri insediativi connessi con la attuazione delle previsioni del PPA Si ripartiscono tra gli operatori pubblici e privati nel seguente modo:

a. sono a carico degli operatori privati:

- in modo diretto, tutti gli oneri insediativi nelle aree di nuovo impianto, esclusa la “quota parte” delle opere di urbanizzazione secondaria da definirsi in sede di convenzionamento;
- in modo indiretto, attraverso la onerosità della concessione edilizia, parte degli oneri connessi con la costruzione di nuove opere urbanizzative e con il mantenimento di quelle esistenti nelle aree edificate,

per un presumibile importo complessivo pari a circa 84.400.000 di € nel triennio;

- b. sono a carico dell’operatore pubblico:

- gli oneri relativi alla “quota parte” delle opere di urbanizzazione secondaria inerenti le aree di nuovo impianto (a completamento degli oneri a carico degli operatori privati);
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e le attrezzature pubbliche, necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi;
- gli interventi necessari per il mantenimento in efficienza delle opere esistenti;
- gli oneri residuali relativi alla acquisizione delle aree ed alle opere di urbanizzazione secondaria inerenti le aree di nuovo impianto per l’edilizia residenziale pubblica (a completamento degli oneri a carico degli operatori privati e pubblici istituzionali);

per un presumibile importo complessivo pari a circa 37.848.000 € nel triennio.

5.3.2. Bilancio

5.3.2.1. Bilancio preventivo del PPA

Complessivamente, pertanto, sulla base di quanto analizzato nei punti che precedono, si prevede che nel triennio 2006-2009 nel territorio comunale di Canosa di Puglia, con riferimento all'insediamento residenziale, produttivo e infrastrutturale, si concretizzeranno:

milioni di lire

- investimenti privati per complessivi 84.400.000 €

- investimenti pubblici per complessivi 37.848.000 €

per complessivi 122.248.000 €

più altri investimenti, esterni alla programmazione derivante dalla legge 10/1977, da parte di enti che istituzionalmente intervengono sul territorio e da parte di privati.

5.3.2.2. Bilancio preventivo comunale di PPA

Conseguentemente, il bilancio di previsione comunale, connesso con le stime degli introiti e delle spese, nel triennio di validità del PPA, può essere sintetizzato (con riferimento agli "impegni") in:

- | | |
|---|--------------|
| a. introiti diretti e da trasferimenti, attribuibili alla spesa per opere urbanizzative e di attuazione delle previsioni del PPA: | 58.000.000 € |
| b. impegni di spesa attribuibili alla realizzazione di opere urbanizzative e di attuazione delle previsioni del PPA: | 37.848.000 € |

2

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Inquadramento del PPA nel PRG vigente

a. Elaborati illustrativi e prescrittivi

In conformità alle prescrizioni delle leggi regionali, il PPA viene “formato” con una procedura articolata che comporta la elaborazione di molteplici dati sia urbanistici sia economici, tutti basati su valutazioni di tipo statistico, sottoposti a diversi momenti di esame e di approvazione.

Onde evitare che tale inevitabile “complessità” si riverberi nel momento applicativo dello strumento di programmazione, il legislatore ha individuato nella “relazione illustrativa” il luogo della documentazione e illustrazione del programma, e nella “relazione programmatica” il luogo della sua esplicitazione operativa.

Pertanto, in coerenza con tali finalità, rimane precisato che, ai fini della applicazione del presente PPA, e da ritenersi prescrittivo solo quanto contenuto nell’elaborato “RELAZIONE PROGRAMMATICA”.

Tutti gli altri dati e grafici, contenuti negli altri elaborati del presente Programma Pluriennale di Attuazione, sono da ritenersi documentativi, illustrativi e finalizzati alla definizione delle prescrizioni sopra indicate.

Rimane altresì precisato che per “PRG VIGENTE” si intende il piano regolatore generale così come risulta dal contesto dei provvedimenti comunali e regionali che hanno avuto la loro definitiva approvazione con la Deliberazione della Giunta Regionale n.118 del 15.02.2005.

b. Cartografazione degli “interventi inseriti”

Riprodotti sulle tavole originali del PRG, negli elaborati grafici allegati al PPA, sono state evidenziate le maglie sottoposte a progettazione urbanistica esecutiva unitaria “inserite” nel PPA. L’elaborato così ottenuto, in uno con la “Relazione Programmatica”, costituisce, come già scritto, il riferimento operativo del presente PPA.

Esso, va precisato, non costituisce tavola del PRG, ma un elaborato del PPA formato per la maggiore leggibilità del PRG nella sua “attuazione” da parte dei cittadini.

c. Cartografazione catastale

La documentazione delle mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel PPA di cui all’art.8 della legge regionale n.6/1979, è formata dalle tavole riportanti i fogli catastali.

Si ribadisce quanto già detto circa il valore documentario di tale cartografazione, rimanendo sempre come unico riferimento “legale” della zonizzazione e della viabilità del “PRG VIGENTE”, quanto risultante dai provvedimenti approvati da parte della Giunta Regionale.

RELAZIONE PROGRAMMATICA

01. Norme Generali

1. Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) e di conseguenza il DPP, sempre nel rispetto del Piano Regolatore Generale vigente (PRG), prevede insediamenti ed interventi nei:

- ⇒ settore residenziale,
- ⇒ settore produttivo,
- ⇒ settore infrastrutturale

2. Si precisa, che per “Piano Regolatore vigente” (PRG), si intende il PRG così come risulta dal contesto dei provvedimenti comunali e regionali che hanno avuto la loro definitiva approvazione con la Deliberazione della Giunta Regionale n.118/15.02.2005.

3. Il PPA ha definito i “tessuti edificati”, ai sensi dell’art.3 della LR n.6/1985, “le maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la superficie dei suoli edificati non sia inferiore a 2/3 di quella dei suoli edificabili”.

Sempre ai sensi dello stesso art.3 della LR n.6/85, gli interventi previsti dal PRG nei “tessuti edificati” posti nelle zone omogenee di tipo “A”-“B”-“C”-“D” e “miste”, di cui al DIM 1444/68, dotati di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle comunali, non sono subordinate alla inclusione delle relative aree nel PPA.

4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, consentiti dal PRG, sono tutti eseguibili senza connessioni con il PPA.

5. Gli interventi consentiti al di fuori del PPA, sono disciplinati dall’art.9 della LR n.6/1979, così come successivamente modificato, secondo il testo coordinato con la LR n.6/85.

6. Il PRG prescrive che ogni perimetrazione individuata negli elaborati grafici allegati allo stesso può costituire delimitazione del comparto di minimo intervento; il PPA ha confermato, puntualizzato e previsto la delimitazione di nuovi comparti.

7.

8. Il PPA, indica le modalità attuative della viabilità di PRG, con la costruzione delle opere e cessione delle stesse e delle aree al Comune, fino all’asse della sede viaria, dal frontalista lottizzante, quale onere lottizzatorio rientrante nel comparto.

2. Nome relative agli insediamenti inseriti nel PPA

2.1. Settore Residenziale: Recupero Edilizio

È consentita, senza subordinazione alle prescrizioni del PPA e in conformità delle previsioni e prescrizioni del PRG, la esecuzione di tutti gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento e/o completamente edilizio e sopraelevazione, di ricostruzione, di restauro e, in genere, di recupero a destinazione residenziale, nelle zone omogenee A, B, C, D, se ricadenti in aree dotate di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle urbane, sempre nel rispetto delle prescrizioni e procedure del PRG e dei piani urbanistici esecutivi, e delle leggi urbanistiche vigenti.

Comune di Canosa di Puglia
I° Programma Pluriennale di Attuazione

l.r. n.6/1976 e succ. mod.

2.1.1. Edilizia residenziale di nuovo impianto

Nel triennio di validità del PPA è stato programmato l'insediamento di edilizia residenziale, in conformità delle prescrizioni del PRG vigente, in tutti i comparti individuati dallo stesso PPA nell'elaborato "Tav. 3. Inquadramento del PPA nel PRG - Individuazione dei comparti compresi nel PPA" in scala 1:2.000.

comparto	maglia di PRG	sup. maglia m ²	sup. comp. m ²	if m ³ /m ²	V. residenz. m ³	vani n	V. serv. res. m ³	V. tot. m ³
Cp/01	C'/2		30.948	2,5	77.370	644	15.474	92.844
Cp/02	C'/2		21.603	2,5	54.007	450	10.801	64.808
Cp/03			14.232	1,49	21.264	177	4.253	25.517
	C''/3	8.823		1,75	15.440			
	C1/12**	3.328		1,75	5.824			
Cp/04			10.224	1,45	14.890	124	2.978	17.868
	C''/3	5.725		1,75	10.018			
	C1/13	2.784		1,75	4.872			
Cp/05			6.390	1,52	9.726	81	1.945	11.671
	C''/3	4.636		1,75	8.113			
	C1/14	922		1,75	1.613			
Cp/06	C''/2		21.807	1,75	38.162	318	7.632	45.194
Cp/07	C''/2		19.226	1,75	33.645	280	6.729	40.374
Cp/08	C''/2		32.311	1,75	56.544	471	11.309	67.853
Cp/09	C''/2		17.353	1,75	30.367	253	6.073	36.440
Cp/10			31.869	0,73	23.562	196	4.712	28.274
	C1/1**	5.822		(ift comp. da PRG)				
	C2/1	8.916		(ift comp. da PRG)				
Cp/11			53.915	0,84	45.481	379	9.096	54.577
	C1/2**	5.380		(ift comp. da PRG)				
	C2/5	7.566		(ift comp. da PRG)				
	C2/6	7.639		(ift comp. da PRG)				
Cp/12	C'/3	18.296	19.712	2,5	45.740	381	9.148	54.888
Cp/13	C'/3	27.568	32.702	2,5	68.920	574	13.784	82.704
Cp/14 (Loconia)			150.096	0,43	65.735	547	13.147	78.882
	C3/1	15.139		(ift comp. da PRG)				
	C3/2	7.800		(ift comp. da PRG)				
	C3/3	7.800		(ift comp. da PRG)				
	C3/4	4.676		(ift comp. da PRG)				
	C3/5	7.301		(ift comp. da PRG)				
	C3/6	22.994		(ift comp. da PRG)				
					585.413	4.875	117.082	702.495

* sono state escluse dalle superfici dei comparti C/01 e C/02 le aree interessate da volumi già esistenti

** per le zone C1 va applicato il doppio indice previsto dal PRG: if = 1,23 m³ per il residenziale
if = 0,52 per il terziario

Resta precisato che le quantità riportate nella tabella sono indicative, poichè i dati reali e definitivi per ciascun comparto, anche per le preesistenze edificate da confermarsi o meno, verranno precisati, in sede di strumento urbanistico esecutivo.

2.1.2 Edilizia residenziale pubblica (ERP)

Nel triennio di validità del presente PPA, è stato programmato, con la individuazione nello strumento urbanistico esecutivo da predisporre in ciascuno dei comparti compresi nel PPA stesso, l'insediamento di edilizia residenziale pubblica nella percentuale del 50% delle capacità insediative residenziali.

comparto	sup. comp. m ²	Volume m ³	vani n	V.ERP m ³	vani.ERP n
Cp/01	30.948	77.370	644	38685	322
Cp/02	21.603	54.007	450	27003	225
Cp/03	14.232	21.264	177	10632	88
Cp/04	10.224	14.890	124	7445	62
Cp/05	6.390	9.726	81	4863	40
Cp/06	21.807	38.162	318	19081	159
Cp/07	19.226	33.645	280	16822	140
Cp/08	32.311	56.544	471	28272	235
Cp/09	17.353	30.367	253	15183	126
Cp/10	31.869	23.562	196	11781	98
Cp/11	53.915	45.481	379	22740	189
Cp/12	19.712	45.740	381	22870	190
Cp/13	32.702	68.920	574	34460	287
Cp/14 (Loc.)	150.096	65.735	547	32867	273
				292706	2437

2.1.3. Edilizia residenziale libera (ERL)

Nel triennio di validità il PPA del presente PPA, è programmato, con la individuazione nello strumento urbanistico esecutivo da predisporre in ciascuno dei comparti compresi nel 1°PPA, l'insediamento di edilizia residenziale libera nella percentuale del 50% delle capacità insediative residenziali.

2.2. Settore Produttivo

2.2.1. Recupero Edilizio.

E' consentita, senza subordinazione alle prescrizioni del PPA e in conformità delle previsioni e prescrizioni del PRG, la esecuzione di tutti gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento e/o completamento edilizio e sopraelevazione, di ricostruzione e, in genere, di recupero, ferma restando la destinazione produttiva, sia delle aree e/o edifici compresi nelle zone D, sia in qualsiasi altra parte del territorio, se ricadenti in aree dotate di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle urbane; sempre nel rispetto delle prescrizioni e procedure del PRG (con specifico riferimento al Regolamento Edilizio), dei piani urbanistici esecutivi, e delle leggi urbanistiche vigenti.

2.2.2. Zona produttiva agricola

Nella zona omogenea E, al di fuori del PPA, l'edificazione viene concessa, in conformità delle prescrizioni e procedure del PRG, per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della legge statale n.10/1977 con le specificazioni dell'art.9 della legge regionale n.6/1979, e successive modifiche ed integrazioni.

2.3. Settore Infrastrutturale

2.3.1. Regime delle aree

Il PRG specifica che le aree di uso pubblico possono essere di proprietà sia pubblica che privata. Esso precisa che nelle zone di espansione (sia residenziali; sia produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (nel caso di Lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (nel caso del Piano Particolareggiato).

Precisa, altresì, che nelle altre zone omogenee, le opere di urbanizzazione secondaria possono essere di proprietà privata, in coerenza con quanto definito dall'art.53 delle NTA/PRG, e dalla Delibera GR n.6320/ 1989 (BUR 35 suppl./20.02.1990, pag.16); con il 1° PPA si disciplina tale possibilità. In tale caso, infatti, la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione.

2.3.2. Le opere comprese nel PPA

In attuazione e nei limiti dei bilanci annuali, secondo le indicazioni programmatiche e di indirizzo (e, pertanto, non prescrittive) contenute nel PPA, da parte del Comune va attuata:

- la esecuzione di opere manutentive, di tipo ordinario e straordinario, e degli interventi di messa a norma nelle urbanizzazioni primarie e secondarie, e delle attrezzature pubbliche, esistenti;
- la esecuzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, e delle attrezzature pubbliche, nell'ambito della programmazione vigente delle opere pubbliche;
- la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, connesse con quelle delle espansioni residenziale e produttiva inserite nel PPA;
- la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle maglie di espansione residenziale e produttiva inserite nel PPA, sulle aree cedute dai lottizzanti, secondo i convenuti con i lottizzanti;
- la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, e di attrezzature pubbliche, resa possibile per specifiche -attribuzioni economiche sia pubbliche sia private;
- con la priorità, nei limiti delle risorse e delle loro destinazioni, data alla realizzazione di parcheggi e di verde attrezzato.

2.3.4. Dotazioni derivanti da lottizzanti/P.P.

In esecuzione dei piani di lottizzazione (o dei piani particolareggiati) delle maglie di espansione residenziale inserite nel PPA, i lottizzanti:

- costruiscono e cedono, senza corrispettivo, le opere di urbanizzazione primaria;
- costruiscono e cedono, senza corrispettivo, le strade perimetrali della maglia fino all'asse delle stesse;
- cedono, senza corrispettivo, le aree per le urbanizzazioni secondarie;
- cedono, con l'indennizzo di legge, le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- costruiscono, inoltre, o le opere di allacciamento alle rete urbana, o quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie, secondo quanto stabilito in sede di convenzionamento, con le modificazioni degli impegni consentiti dalla legge, da specificarsi nella convenzione; destinando e localizzando le aree per urbanizzazione secondaria nei modi e nelle percentuali indicate nel PPA.

Rimane ulteriormente precisato che l'entità delle superfici per UP e US viene definita in sede di strumento urbanistico esecutivo, in relazione all'effettivo "nuovo" carico insediativo che si concretizza nel comparto stesso.

2.3.5. Modalità operative

In attuazione di quanto sarà programmato nel 1° PPA, si assumerà che l'edilizia residenziale libera (ERL) e quella pubblica (ERP) vengano localizzate senza, nella misura del 50 %, nel

rispetto del PRG e in attuazione di un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato e/o piano di lottizzazione), in tutti i comparti compresi nel 1° PPA;

Ciascun piano urbanistico esecutivo (particolareggiato e/o di lottizzazione) dovrà:

- essere esteso a tutta il comparto;
- perimetrare le aree che, asservite all'edificato esistente, che viene confermato, vanno escluse dal piano urbanistico esecutivo;
- definire le aree da destinarsi a ERP in modo funzionalmente autonomo rispetto a quelle da destinarsi a ERL;
- definire le aree e le opere per UP e US di pertinenza della ERL e della ERP in modo tale da non determinare reciproche interferenze realizzative e impedimenti gestionali;
- prevedere, nel caso di PL, che i singoli proprietari possano convenzionarsi, anche singolarmente, nel rispetto degli impegni derivanti dal computo delle compensazioni contenuto nello stesso PL;
- prevedere, nel caso di PL, che le onerosità di convenzione e/o di concessione edilizia possano essere compensate dall'assunzione, da parte del lottizzante, della costruzione di opere di urbanizzazione secondaria, e/o dal corrispettivo della cessione delle aree di pertinenza dell'ERP; tali possibilità vanno definite in sede di convenzionamento;
- prevedere, nelle norme attuative del PP e/o PL, che le previsioni planivolumetriche e urbanizzative definite dallo stesso PP e/o PL per l'ERP possano essere modificate per programmi di intervento di edilizia sovvenzionata presentati da enti pubblici, senza aumenti di carico insediativo, in sede di concessione edilizia;
- essere progettato sulla base di verbali "allineamenti e quote" del perimetro dell'area del comparto verificati dall'UTC.

2.4. Edificazione onerosa nella zona agricola

La edificazione onerosa nella zona agricola, possibile all'esterno delle aree vincolate da leggi statali e/o regionali (e/o definite come "Ambiti Territoriali Distinti" e "Ambiti Territoriali Estesi" dai "Primi Adempimenti" al PUTT/P della Regione Puglia, approvati con Del.C.C. 58/2005), per le residenze, rimane disciplinata dai parametri edilizi del capo V delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Per essa non sussistono termini temporali.

3. Bilancio economico-finanziario di previsione

Ripartizione tra operatori pubblici e privati

Gli oneri insediativi connessi con la attuazione delle previsioni del PPA si ripartiscono tra operatori pubblici e privati nel seguente modo:

a. sono a carico degli operatori privati:

- in modo diretto, tutti gli oneri insediativi nelle aree di nuovo impianto, esclusa la “quota parte” delle opere di urbanizzazione secondaria da definirsi in sede di convenzionamento;
- in modo indiretto, attraverso la onerosità del permesso di costruire.

b. sono a carico degli operatori pubblici:

- gli oneri relativi alla “quota parte” delle opere di urbanizzazione secondaria inerenti le aree di nuovo impianto (a completamento degli oneri a carico dei privati);
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e le attrezzature pubbliche, necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi;
- gli interventi necessari per il mantenimento in efficienza delle opere pubbliche esistenti.

3.1. Prevedibile bilancio

Il bilancio comunale connesso con i prevedibili introiti e impegni di spesa, comporta:

- introiti attribuibili alla spesa per opere urbanizzative e di attuazione delle previsioni del PPA	€ 58.000.000
- impegni di spesa attribuibili alla realizzazione di opere urbanizzative e di attuazione delle previsioni del PPA	€ 37.848.000

nel triennio di validità del PPA, con un saldo di circa € 20.152.000 ed una quota media annuale pari a € 6.717.333.

Gli impegni di spesa presumibili, da parte degli operatori privati, connessi con la attuazione delle previsioni del PPA, comporta:

- per costi insediativi nei comparti	€ 46.661.000
- per costi insediativi nelle maglie di espansione produttiva	€ 36.228.310
- per presumibili pagamenti(delle onerosità	

dei “permessi di costruire” nelle aree
escluse dal PPA € 1.500.000
con un complesso di impegni pari a € 84.390.000 (c.t.) nel triennio di validità del PPA, con
una quota annuale media pari a € 28.130.000.

3.2. Quote annuali

Dal quadro delle valutazioni e degli importi riportati in bilancio, è presumibile che le quote
medie annuali saranno pari a :

- per gli interventi degli operatori pubblici	€ 12.617.000
- per gli interventi degli operatori privati	€ 28.134.000

e, nel complesso, pari a € 40.751.000.

4. Termini e modalita' per la presentazione degli strumenti urbanistici esecutivi e dei progetti edilizi

1. E' programmato, nel rispetto delle previsioni del PRG, la utilizzazione totale delle capacità insediative dei comparti così come individuati dagli elaborati grafici del I° PPA, nel triennio di validità dello stesso.

2. Si considera comparto di minimo intervento, per la progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi, l'area costituita da ciascuna delle maglie sopra dette e le semistrade e/o intere strade perimetrali alle maglie stesse, in conformità di quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione e perimetrato negli elaborati del PRG e del I° PPA.

La progettazione urbanistica unitaria, inoltre, deve prevedere l'inserimento nella soluzione progettuale degli edifici eventualmente presenti, se coerenti con la destinazione di zona, fermo restando il fatto che essi (se confermati) vanno stralciati dal calcolo delle previsioni insediative e infrastrutturali, sia per la loro cubatura, sia per l'area di loro pertinenza.

3. Entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione del PPA, il Sindaco notifica (mediante pubblica affissione di manifesti e pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia) ai proprietari delle aree comprese nelle maglie inserite nel PPA, l'avvenuta approvazione del PPA stesso ed il termine per la presentazione della progettazione urbanistica esecutiva.

4. La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata dalla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto. L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità di tutte le opere previste dal comparto. Il Sindaco, dopo l'approvazione del PPA, notifica ai proprietari e/o aventi titolo (ditte catastali) interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto e i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programate previa stipula di apposita convenzione; decorso il termine su indicato il Comune procede alla esecuzione di ufficio del comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o 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 dagli strumenti urbanistici vigenti. ()*

I proprietari delle aree inserite nel PPA, dopo la sua entrata in vigore, anche in assenza della pubblicazione sul BURP o di specifica notifica del Sindaco, possono presentare progetto di lottizzazione e, dopo relativo convenzionamento, istanza di permesso di costruire con annesso progetto edilizio.

Il termine per l'approvazione del progetto di lottizzazione è di novanta giorni dalla sua presentazione; il termine per il convenzionamento è stabilito in novanta giorni dalla data di approvazione del progetto di lottizzazione.

5. Il piano di lottizzazione può essere presentato anche da uno solo tra i proprietari delle aree rientranti nel comparto (comma 2, art.27 LR 56/80); esso, approvato, diviene operativo per tutte le aree (LR n./1979).

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del proprietario proponente, ma deve avvenire nel termine prescritto.

Il proprietario che si convenziona successivamente può, per l'area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione nel termine massimo di sessanta giorni dalla data della sua adesione; questa variante segue le procedure di legge, e la sua approvazione è preliminare al convenzionamento; essa non può variare le parti già convenzionate, o comunque presentate da proprietari sottoscrittori, se non con il consenso scritto degli interessati.

6. Per le aree inserite nel PPA, sottoposte alla progettazione urbanistica esecutiva, per le quali non sia stato presentato regolare progetto di lottizzazione o non sia stata stipulata la convenzione nei termini sopra detti, per inadempienza dei proprietari, il Sindaco può dar corso alle procedure previste dagli artt.13 e 15 della legge regionale n.6/1979 e successive modificazioni.

Nel caso non si siano formate le determinazioni comunali sul progetto di lottizzazione presentato o non sia stata stipulata la convenzione per inadempienza del Comune, nei tempi sopradetti, gli interessati attivano le procedure sostitutive previste nell'art. 16 della LR n.6/1979 e successive modificazioni.

7. Il termine per la presentazione delle istanze di concessione edilizia, con annessi progetti stabilito in centoottanta giorni dalla data del convenzionamento della lottizzazione, ed il termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori è stabilito, secondo le modalità del programma costruttivo, nella convenzione stipulata.

Nel caso della mancata presentazione della istanza di concessione nel termine predetto, il Sindaco procede alla applicazione delle sanzioni di convenzione ed alla espropriazione ai sensi del 6° comma dell'art.13 della legge n.10/1977, fatta salva l'eventuale facoltà di cui agli ultimi due commi dell'art.6 della LR n.6/1979 e successive modificazioni.

Nel caso del mancato rilascio della concessione edilizia (o della mancata comunicazione del diniego al rilascio) chiunque può chiedere l'applicazione delle procedure sostitutive di cui all'art.29 della l.r. n. 56/1980.

8. L'Amministrazione comunale può formare PP per comparti compresi nel PPA, per i quali gli aventi titolo non hanno presentato nei termini il PL. Essa può, per consentire l'inediamento di programmi ERP finanziati, formare i PP anche prima della scadenza dei termini per i PL.

9. Per l'edificato oneroso nella zona agricola non sussistono termini temporali.