

**STUDIO TECNICO BARILE – Ingegneria & Architettura**

Via C. Balbo n° 64/A – Ruvo di Puglia

Tel./Fax 080-3613384 e-mail [ing.michelebarile@libero.it](mailto:ing.michelebarile@libero.it)

## **COMUNE DI GIOVINAZZO**

**Provincia di BARI**

**ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE URBANISTICA  
PER I SUOLI CENSITI IN CATASTO AL  
FG. 3 P.LLE 1538-1568-1576**

### **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**Committente:** *Sig. Renna Vito*

**Tecnici incaricati:**

*Ing. Michele Vito Barile*

*Ing. Vito Angelo Barile*

**Data:** *15.07.2019*

## 1. PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto dal Sig. Vito Renna, nato a Terlizzi il 15/04/1978, codice fiscale RNN VTI 78D15 L109G, in qualità di proprietario dei suoli ubicati nel territorio comunale di Giovinazzo e censiti in catasto al Fg. 3 P.lle 1538-1568-1576, i sottoscritti:

- Ing. Michele Vito Barile, nato a Terlizzi il 13/07/1983, C.F. BRL MHL 83L13 L109X, residente a Ruvo di Puglia (BA) in Piazza Don Antonio Bello n. 6, libero professionista con studio tecnico in Ruvo di Puglia a Via Cesare Balbo n. 64/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9068,
- Ing. Vito Barile, nato a Terlizzi il 24/01/1985, C.F. BRL VNG 85A24 L109G, residente a Ruvo di Puglia (BA) in Piazza Don Antonio Bello n. 6, libero professionista con studio tecnico in Ruvo di Puglia a Via Cesare Balbo n. 64/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9608,

sono a relazionare quanto segue in merito all'istanza per ritipizzazione dei suoli di cui sopra, richiedendo l'attivazione delle procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80.

## 2. ANALISI GENERALE DEL SITO

### 2.1. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

I suoli di proprietà del Sig. Vito Renna sono, come detto, ubicati nel territorio comunale di Giovinazzo, risultano censiti in catasto al Fig. 3 P.lle 1538-1568-1576 e fanno parte di un isolato urbano circondato su ogni lato dalle seguenti strade pubbliche: Via Tenente Piscitelli, Via Imbriani, Viale Prof. De Gaetano, Via Framarino.

All'interno di detto isolato, oltre agli immobili di proprietà Renna, è presente anche la p.lla 1537, pertanto la composizione immobiliare dell'area si può riassumere nella maniera seguente:

Comune di Giovinazzo Fig. 3	Particella	Proprietà	Superficie
	1537	Vari intestatari	338,23 mq
	1538	Renna Vito	458,60 mq
	1568	Renna Vito	384,64 mq
	1576	Renna Vito	1.978,29 mq
	<i>Totale</i>		

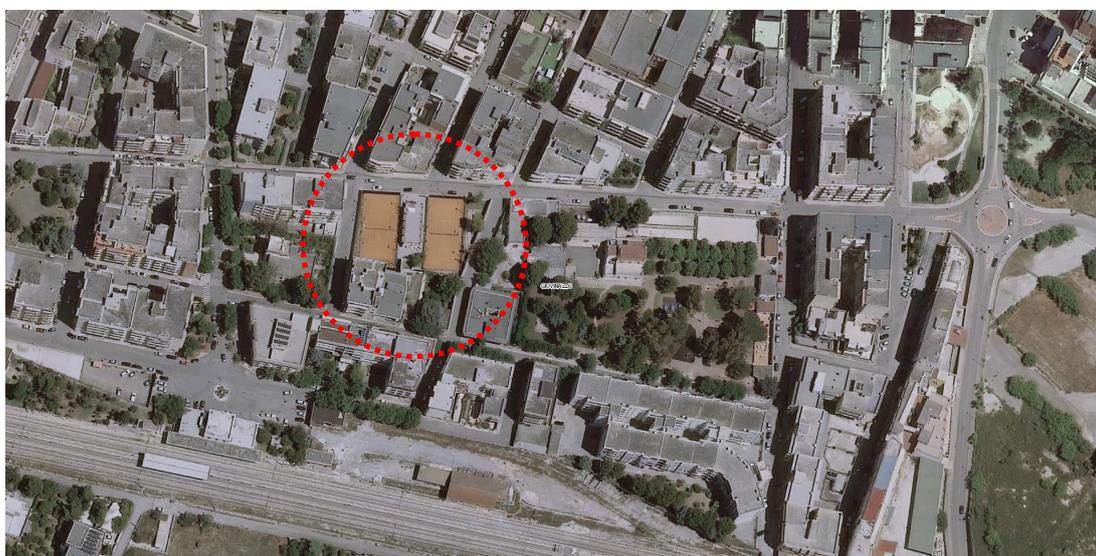
Tab. 1 – Composizione immobiliare dell'isolato urbano

Ai fini di una migliore comprensione, di sotto si riporta un'ortofoto del 2016 estratta dal sistema informativo territoriale della Regione Puglia.



Come può vedersi, l'area individuata all'interno del segno circolare di colore rosso, è posizionata nella zona a Sud del Comune di Giovinazzo, in un'area semi-periferica posta nei pressi della S.S. 16 bis, oltre che nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Guardando ora l'ingrandimento dell'ortofoto e l'estratto di mappa catastale riportati di seguito, si riscontra la presenza di varie tipologie immobiliari differenti: dal corpo di fabbrica multipiano condominiale a destinazione d'uso residenziale insistente sulla p.lla 1537, alla villa unifamiliare di piano rialzato della p.lla 1538, al locale di piano stradale della p.lla 1568, fino al circolo tennis composto da n°2 campi, da una sede sociale e un'ulteriore cabina tecnologica.



*Fig. 2 – Ingrandimento ortofoto (fonte Agea, 2016, scala 1 : 1.000)*

Tale composizione urbana, priva di carattere unitario, è certamente scaturita dalla realizzazione dei vari corpi di fabbrica in epoche storiche differenti, caratterizzate peraltro dalla vigenza di strumenti di pianificazione urbanistica aventi una concezione molto diversa da quelli attuali.

Se poi si estende l'analisi ad una più ampia zona urbana, può riscontrarsi come tutto l'intorno sia pressochè completamente urbanizzato ed edificato in maniera intensiva, ad eccezione dell'area oltre Via Framarino dove, al di là degli edifici che si affacciano sulla stessa strada, si snoda poi il parco urbano Scianatico.

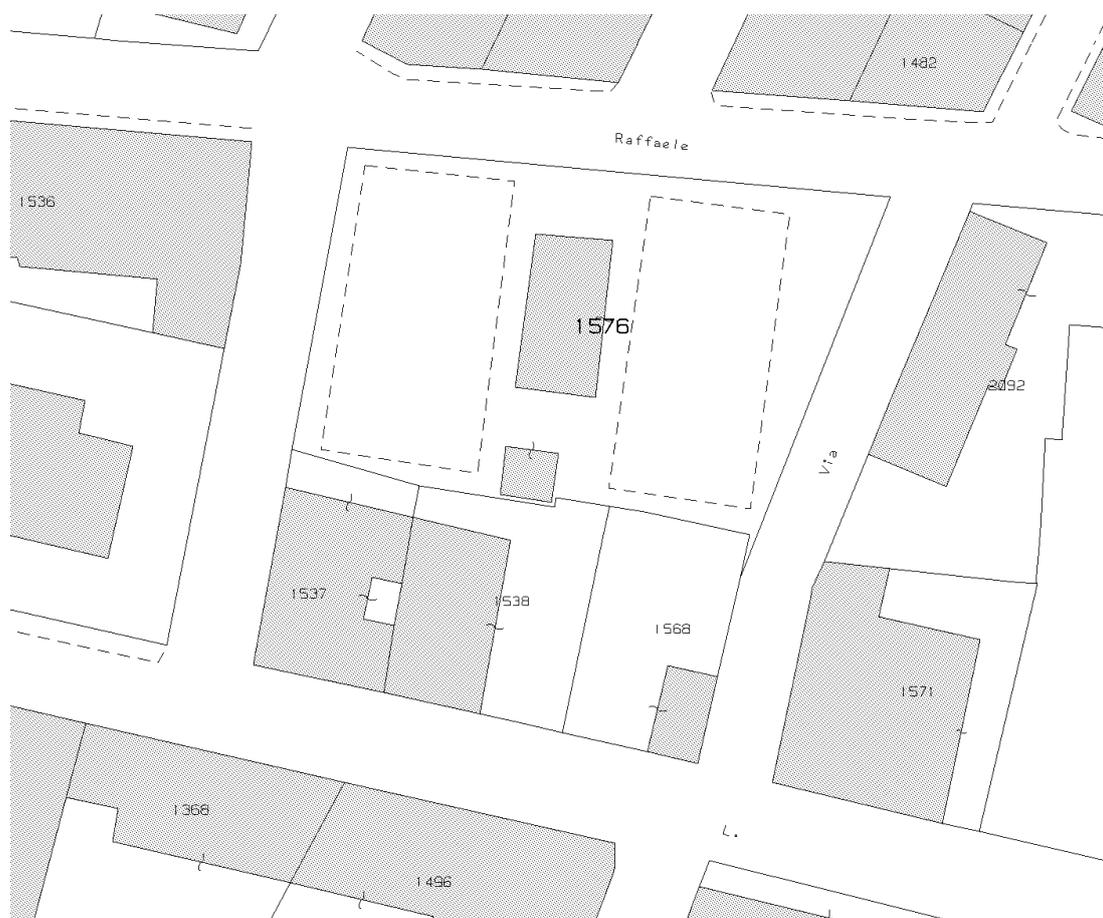


Fig. 3 – Stralcio di mappa catastale

## 2.2. IL RILIEVO TOPOGRAFICO

Scopo del rilievo è stato quello di accertare l'esatta consistenza dell'area in oggetto. Pertanto si è provveduto a riportare in mappa tutte le dividenti ed i manufatti insistenti sulle particelle di cui all'oggetto, nonché quelli insistenti sulle particelle limitrofe. Tale individuazione è stata eseguita per mezzo di rilievo strumentale atto alla verifica dello stato dei luoghi ed al riscontro di eventuali discordanze con quanto riportato in mappa.

Il rilievo topografico ha interessato le particelle 1537-1538-1568-1576 del foglio 3 ed è stato eseguito tramite l'utilizzo di GNSS RTK "Hi Target V30", con ricezione dei segnali satellitari GPS e GLONASS, con correzione NTRIP dalla Rete di stazioni permanenti Smartnet Italpos, con precisione orizzontale pari a 8 mm + 1 ppm e verticale pari a 15 mm + 1ppm.

Le fasi operative sono state le seguenti:

- individuazione sulla mappa catastale dei punti stabili di riferimento, presenti sul territorio e necessari per la rototraslazione tra la mappa catastale ed il rilievo eseguito;
- individuazione dei punti fiduciali di primo perimetro per l'inquadramento cartografico del rilievo e stampa delle relative monografie fornite dall'Agenzia del Territorio;
- individuazione dei confini riportati in mappa dell'area oggetto di intervento;
- rilievo in campo dei PF, dei punti stabili di riferimento e dei confini reali dei lotti in esame, realizzato con metodologia GNSS con correzione NTRIP dalla rete Smartnet Italpos;
- elaborazione del rilievo plano-altimetrico eseguito e restituzione grafica;
- verifica delle tolleranze cartografiche catastali tra le distanze misurate dei PF e le TAF;
- sovrapposizione rilievo-mappa, con adattamento locale sui punti stabili di riferimento;
- stampa dello schema del rilievo e del rilievo sovrapposto alla mappa catastale vigente.

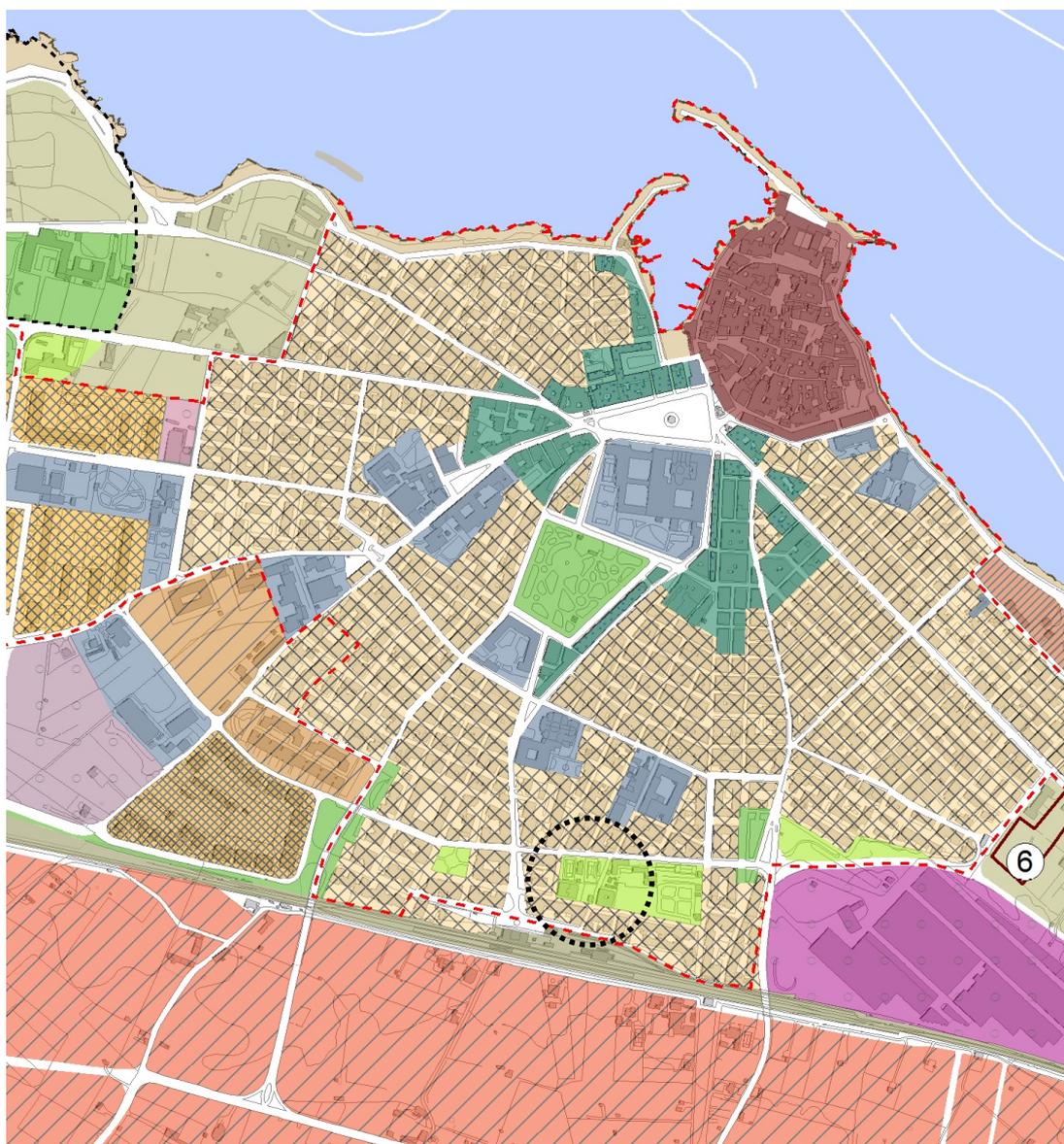
L'area rilevata è stata poi riportata su supporto cad ed è poi stata rappresentata nell'elaborato di progetto della presente istanza di ritipizzazione.

Per la consistenza complessiva e la verifica delle superfici immobiliari si riscontri la tabella già riportata al capitolo precedente, rispetto alla quale la superficie complessiva dell'area in oggetto è pari a circa 3160 mq.

### 3. ANALISI URBANISTICA

#### 3.1. IL CONTESTO RISPETTO AL PRG VIGENTE

Il territorio del Comune di Giovinazzo è governato urbanisticamente attraverso il Piano Regolatore Generale vigente, approvato definitivamente con D.G.R. n° 7583 del 27.12.1991 e con D.C.C. n° 89 del 28.11.1996 per approvazione e adeguamento alle prescrizioni regionali, del quale di seguito se ne riporta uno stralcio così come di recente adeguato alla nuova pianificazione paesaggistica del PPTR.



*Fig. 4 – Stralcio di PRG recentemente adeguato al PPTR e relativa legenda*

**ISTANZA PER RITIPIZZAZIONE DEI SUOLI**  
**CENSITI IN CATASTO AL FG. 3 P.LLE 1538-1568-1576**

**Il Piano Regolatore Generale**  
**approvato definitivamente con D.G.R. n. 7583 del 27/12/1991**

**Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.M. n.1444/1968**

	Edifici Monumentali
	A - Centro Antico
	Aree ferroviarie e portuali
	B1 - Zona residenziale di completamento intensiva di interesse ambientale
	B2 - Zona residenziale intensiva di completamento
	B3 - Zona residenziale P.E.E.P. in atto
	B4 - Zona residenziale estensiva
	C1 - Zona di espansione parzialmente urbanizzate
	C2 - Zona di espansione terziario-direzionale
	C3 - Zona di espansione di nuovo impianto
	C4 - Zona di ampliamento P.E.E.P.
	D1- Zona per attività produttive Artigianato di servizio
	D2- Zona per attività produttive Artigianato produttivo
	D3 - Zona per attività produttive Industrie
	D4 - Zona per attività produttive del Consorzio A.S.I.
	E1 - Zona per attività primarie
	E3 - Zona per attività primarie
	VPQ- Zone di uso pubblico Verde pubblico di quartiere
	VPU- Zone di uso pubblico Verde pubblico urbano
	VD - Zone di uso pubblico Verde di decoro
	Zone di uso pubblico - Aree cimiteriali
	Zone di uso pubblico- Aree per attrezzature di servizio
	Zone di uso pubblico- Arenili e coste

**Varianti Piano Regolatore Generale**

	(1) Ampliamento del cimitero comunale approvato con DCC n. 41 del 30/06/2005
	(2) Ampliamento struttura produttiva approvato con DCC n.4 del 07/02/2007 ex art.5 DPR n.447/1998
	(3) Impianto di biostabilizzazione con annessa discarica rilascio A.I.A. Regione Puglia con D.D. Servizio Ecologia n.507/2009
	(4) Realizzazione di attrezzature connesse all'attività turistico ricettiva approvato con DCC n.28 del 11/04/2007
	(5) Realizzazione di un edificio commerciale ai sensi dell'art.8 DPR n.160/2010 approvato con DCC n.13 del 30/04/2010
	(6) Realizzazione di un edificio commerciale e relative pertinenze approvato con DCC n.24 del 13/05/2010 ai sensi del DPR n.447/1998
	(7) Realizzazione di un impianto fuochi di artificificio in località Torre di Braida approvato con DCC n.175 del 12/10/1979
	(8) Realizzazione di una struttura turistico alberghiera congressuale approvato con DCC n.30 del 27/04/2009
	(9) Recupero funzionale del complesso edilizio rurale contrada Sette torri ex LR n. 20 del 22/07/1998 approvato con DCC n. 23 del 30/05/2008
	(10) Ristrutturazione edilizia per opificio in contrada Peschiera approvato con DCC n.67 del 28/11/2007 ex art. 5 del DPR n.447/98
	(11) Serbatoio Acquedotto Pugliese
	(12) Impianti di sollevamento
	(13) Depuratore
	(14) Realizzazione di un'attività turistico ricettiva La Fayette srl approvata con D.C.C. n. 33 del 30/12/2002
	Limite di Piano Particolareggiato
	Limite di rispetto cimiteriale
	Confine comunale

*Fig. 5 – Legenda dello stralcio di PRG recentemente adeguato al PPTR*

Attraverso l'esame cartografico possiamo fare le seguenti considerazioni. L'area oggetto della presente istanza è quella individuata all'interno del segno circolare nero tratteggiato sopra riportato: il PRG, sin dall'approvazione dei primi anni '90, ne ha definito la vocazione in "VPQ – Zone di uso pubblico Verde pubblico di quartiere", facendone un tutt'uno con il vicino parco Scianatico.

Inoltre, il tratteggio rosso testimonia anche che il sito rientra nel Piano Particolareggiato delle zone B approvato precedentemente al PRG vigente.

Di seguito, ora, si riporta lo stralcio delle norme tecniche di esecuzione di PRG e in particolare l'articolo 32 che disciplina nello specifico dette aree.

REGIONE PUGLIA  
COMUNE DI GIOVINAZZO (BARI)

consentita la *installazione con strutture smontabili o provvisorie in materiale leggero e rimovibile*, di punti di servizio (bar, servizi igienici, chioschi e simili) distanziati tra loro di almeno ml 200 ed aventi superficie coperta non eccedente a 30 mq.

In tutti i casi l'altezza delle installazioni non può essere superiore a mt 3 e le eventuali recinzioni devono essere a giorno.

**ART. 32 – Disciplina delle aree a verde pubblico**

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e vi possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a ) aree a verde di quartiere (VPQ) nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um = unità operativa minima: 100% della maglia di PRG o di PP/PL;

If = Indice di fabbricabilità applicato alla Um: max 0,05 mc/mq;

Rc = Rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P = Parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp = Verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;

Dc = Distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 ml;

Ds = Distanza dalle strade: min. 15 ml;

b) aree a verde urbano (VPU) nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um = unità operativa minima : 100% della maglia di PRG

testo coordinato norme tecniche di esecuzione del prg

Fig. 6 – Stralcio delle NTE di PRG – zona “VPQ” Area a verde pubblico di quartiere

Come può riscontrarsi dall'analisi della norma, le aree a verde sono di proprietà pubblica e in esse è prevista la cura delle alberature esistenti o l'impianto di nuove specie arboree per favorire l'insediamento di parchi e giardini, oltre ad attrezzature che favoriscano lo svago e lo sport.

Le modalità d'intervento sono poi specificate a seconda della specifica tipologia di area a verde: per il caso di cui alla fattispecie, il soggetto promotore dell'iniziativa può essere solo l'ente pubblico e in particolare qualsiasi trasformazione può essere attuata solo attraverso studi che coinvolgano l'intera maglia di PRG o di Piano Particolareggiato.

L'attuale quadro normativo di PRG si è posto in evidente discontinuità rispetto alle previsioni del passato. Si analizzi, nello stralcio riportato di seguito, la zonizzazione proposta dallo strumento urbanistico antecedente l'attuale PRG e cioè il Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n° 1035/1977.

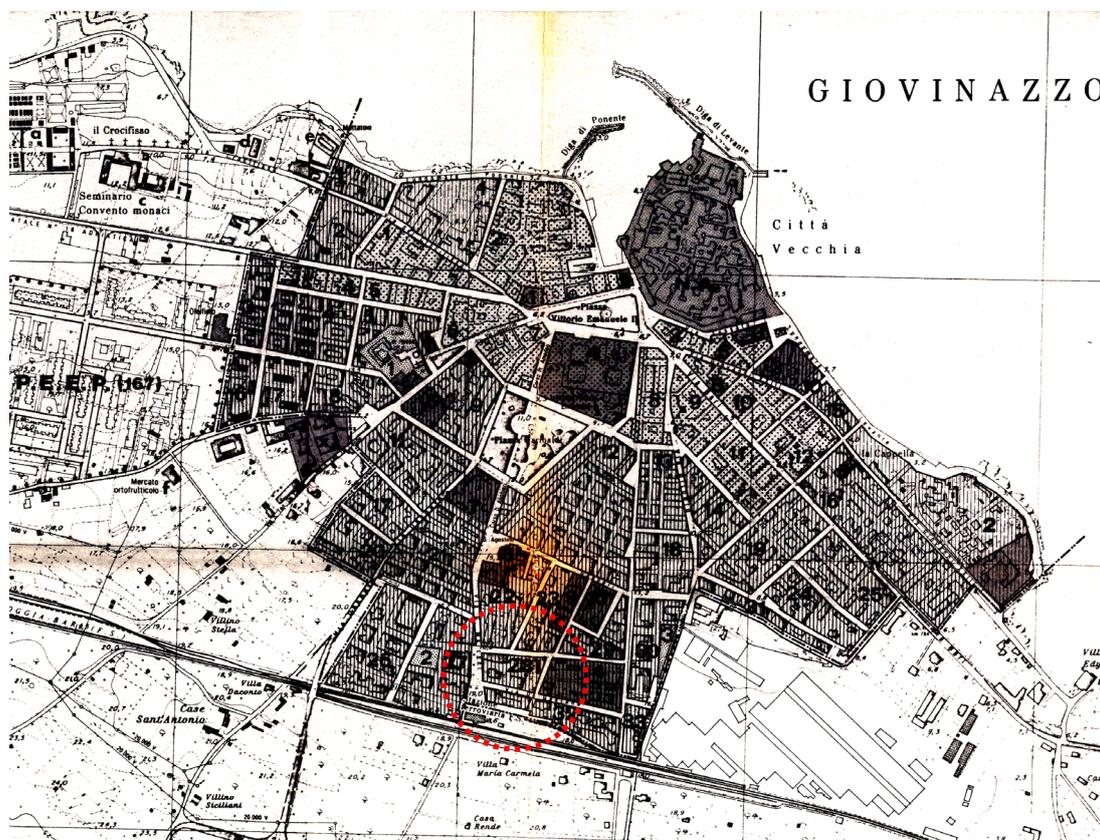


Fig. 7 – Stralcio della tavola di zonizzazione del Programma di Fabbricazione del '77

L'area, individuata all'interno del tratteggio circolare di colore rosso, era all'epoca tipizzata come zona omogenea B ed era separata attraverso Via Framarino dall'area pubblica adiacente dell'attuale Parco Scianatico.

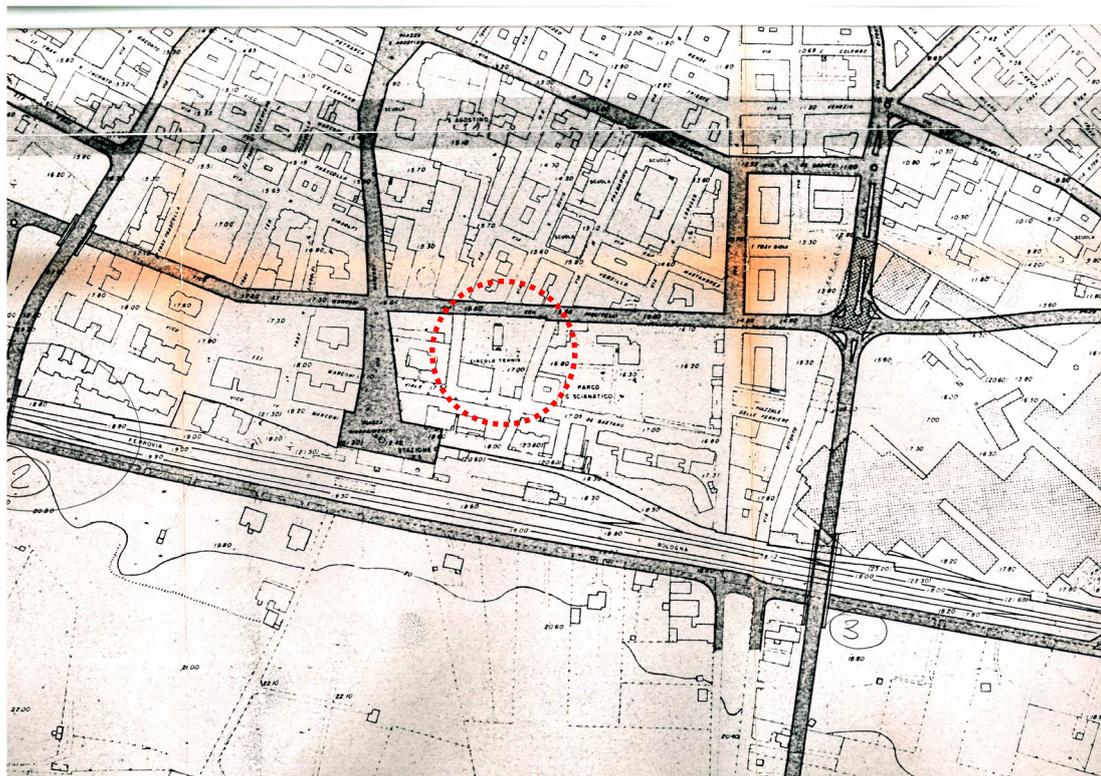
Peraltro, con queste previsioni programmatiche, gli interventi edilizi di fine anni settanta e inizio anni ottanta hanno portato ad un contesto profondamente diverso da quello rilevato nella cartografia dell'epoca, dal momento che sono sorti per lo più edifici multipiano, vedasi proprio il fabbricato insistente sulla p.lla 1537 interna all'isolato di nostro interesse, nuove sedi viarie come il prolungamento di Via Imbriani, nuovi edifici privati nella proprietà Renna.

Quando interviene pertanto la pianificazione di PRG, il contesto è già completamente urbanizzato ed edificato: è difatti in questa occasione che l'area oggetto della presente istanza viene tipizzata parimenti alla vicina area a verde pubblico e riceve una vocazione completamente nuova che, oggettivamente parlando, rimuove le possibilità di intervento fino ad allora godute propriamente dai privati e determina una sperequazione evidente tra i suoli vicini.

Se da un lato la previsione urbanistica comprime l'utilizzabilità e il pieno godimento della proprietà ai relativi intestatari, dall'altro lato per oltre venti anni l'amministrazione comunale non si è mai determinata né nel verso dell'acquisizione tramite esproprio delle dette aree, né tramite l'elaborazione di alcun programma o iniziativa pubblica che ne preveda l'utilizzo secondo le previsioni di PRG: nessuna opera a tal riguardo è mai stata inserita nel Piano Triennale delle OO.PP. e nel relativo Elenco annuale.

Tale inoperosità può essere valutata secondo vari aspetti, ma di certo risulta innegabile come fosse davvero difficile intervenire con un progetto pubblico meritevole delle ipotesi formulate con la zonizzazione di PRG in un contesto privato, urbanizzato ed edificato con un'elevata incidenza di preesistenze immobiliari e con un'area ridottissima effettivamente disponibile per nuove iniziative.

Ancora alcune ultime considerazioni sono necessarie rispetto al sistema della viabilità e delle previsioni di infrastrutture del PRG. Di seguito si riporta in figura 8 lo stralcio della tavola n° 7 di piano inerente la viabilità e le infrastrutture comunali.



*Fig. 8 – Stralcio della tavola n° 7 di PRG*

Dall'analisi cartografica si può notare che il sito, individuato attraverso il tratteggio circolare rosso, si presenta già all'epoca infrastrutturato secondo l'attuale morfologia viaria: difatti, rispetto al programma di fabbricazione del '77, in questa occasione è già presente il prolungamento di Via Imbriani fino al Viale Prof. De Gaetano, determinando la moderna configurazione dell'isolato perimetrato su ogni lato dalla viabilità pubblica.

In definitiva, dunque, l'eventuale ritipizzazione dell'area non va ad inficiare la pianificazione comunale in itinere ed in particolare le componenti della armatura infrastrutturale della stessa.

### **3.2. IL CONTESTO E LA NUOVA PIANIFICAZIONE TEMATICA SOVRACOMUNALE:**

#### **P.P.T.R. E P.A.I.**

Dal 1996 ad oggi, il quadro urbanistico comunale è rimasto pressochè invariato se non per la produzione di ulteriore pianificazione esecutiva che comunque non ha intaccato le previsioni originarie sul sito in oggetto.

Diversa sorte, seppure con esiti simili, ha avuto la pianificazione territoriale sovracomunale, rispetto alla quale oggi gli strumenti urbanistici comunali sono tenuti ad adeguarsi.

In particolare, con riferimento allo stralcio del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) riportato di seguito in figura 9, si può verificare che il sito individuato con il tratteggio circolare rosso non rientra in alcun contesto paesaggistico per il quale si debbano verificare indirizzi di tutela, direttive e misure di salvaguardia o prescrizioni del piano, non rientra difatti né nei paesaggi rurali (territori a sud della strada statale 16), né nella città consolidata (nucleo di fondazione della città contraddistinta dal retino campito in verde), né appartiene alla fascia di rispetto dei territori costieri, né infine sono presenti vincoli puntuali a carattere storico-antropologico, ambientale o paesaggistico.

Tale quadro è assolutamente favorevole rispetto all'eventuale necessità del Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 comma 1 delle NTA del PPTR dal momento che l'eventuale ritipizzazione dell'area non produrrebbe alcun contrasto rispetto alle previsioni del piano.

Per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Puglia (P.A.I.) riportato di seguito in figura 10, anche in tal caso si rileva che il sito in oggetto è scevro da eventuali azioni di tutela o da prescrizioni di sorta, difatti non si rilevano scenari di pericolosità geomorfologica o idraulica.

STRALCIO DEL PPTR



Fig. 9 – Stralcio del PPTR

ISTANZA PER RITIPIZZAZIONE DEI SUOLI  
CENSITI IN CATASTO AL FG. 3 P.LLE 1538-1568-1576

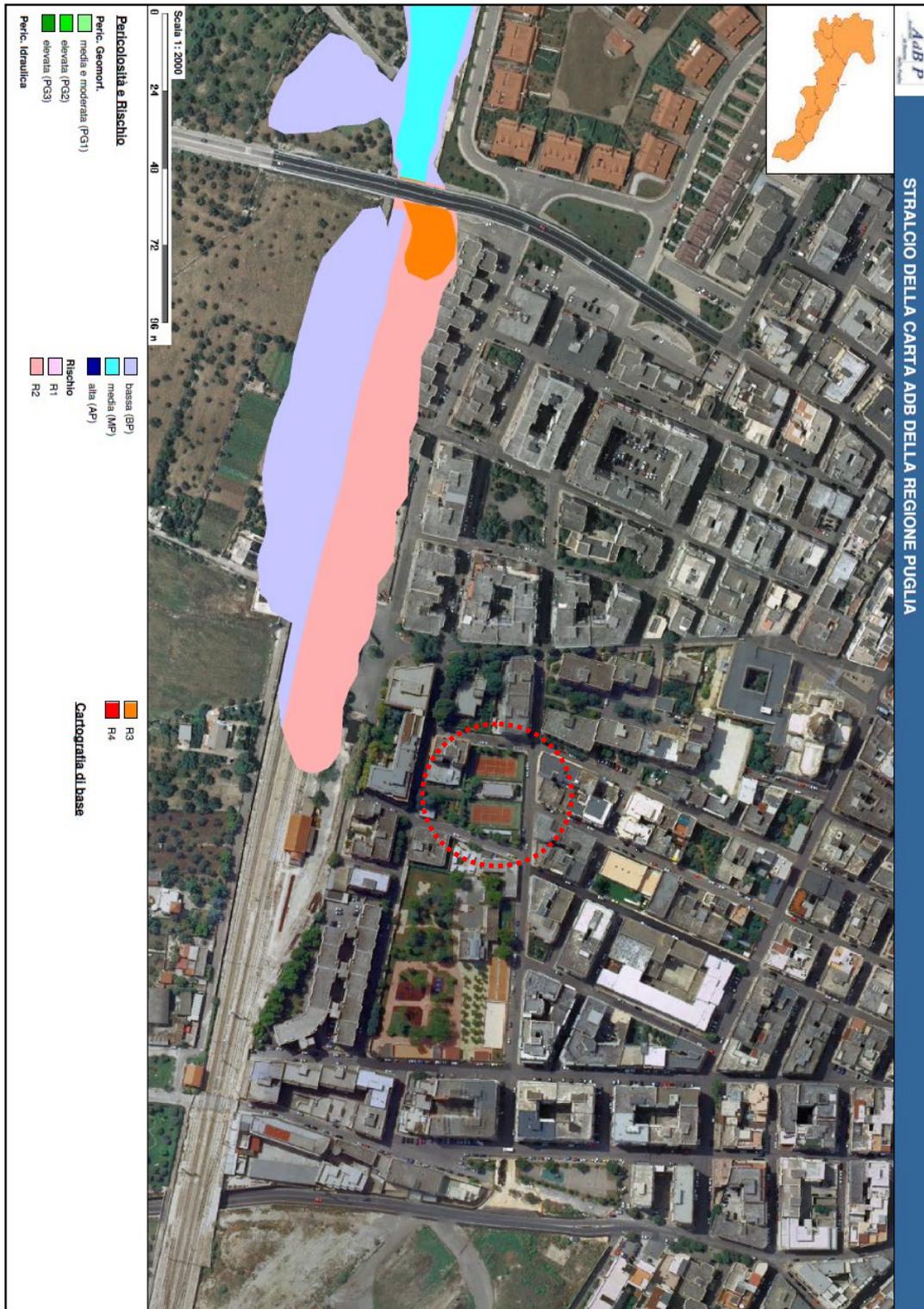


Fig. 10 – Stralcio del PAI

#### **4. LA RICHIESTA DI RITIPIZZAZIONE DELL'AREA**

##### **4.1. IL CONTESTO VIGENTE E I LIMITI DELL'ATTUALE PIANIFICAZIONE**

Per spiegare la richiesta di variante al PRG vigente per ritipizzazione del sito in oggetto è opportuno ribadire nuovamente l'analisi fatta rispetto alle norme tecniche esecutive attuali ed esplicitare in maniera più completa alcuni concetti.

L'art. 32 delle NTE di PRG descrivono chiaramente la vocazione e le possibilità d'intervento per i soggetti titolari di diritti reali sulle dette aree. In particolare si determinano chiaramente i seguenti assunti:

- le aree a verde pubblico, tra cui rientrano le aree a verde di quartiere (VPQ) di cui alla lettera a) del suddetto articolo, sono di proprietà pubblica: il soggetto attuatore dei programmi e dei piani d'intervento per la trasformazione dell'area è dunque esclusivamente l'Ente Pubblico, pertanto il privato vede compressa la possibilità di godimento pieno del suo diritto di proprietà, tanto da doversi rimettere ai tempi dell'azione pubblica affinché sia eventualmente espropriato;
- a maggiore conferma di quanto appena esposto vi è la modalità di intervento prevista attraverso la predisposizione di una programmazione urbanistica di livello esecutivo che interessi l'intera maglia di PRG o di Piano Particolareggiato e che dunque compete esclusivamente ad una iniziativa pubblica.

Tali considerazioni testimoniano come non solo i proprietari delle dette aree non possano godere della vocazione naturale del terreno, cioè quella edificatoria come da giurisprudenza consolidata, ma per di più non possono intervenire in maniera sostitutiva al pubblico con iniziative private per la realizzazione di quanto previsto dal PRG: difatti, dovendo la programmazione essere assunta rispetto a macro aree di intervento ed essendo le medesime prevalentemente di proprietà pubblica, risulta negli effetti impossibile per un soggetto privato proporre azioni atte all'insediamento di iniziative suscettibili di operare concretamente in libero regime di economia di mercato.

Di fatto, dunque, le previsioni di PRG sono certamente assimilabili a veri e propri vincoli preordinati all'esproprio dal momento che, sine die, tali suoli hanno

ricevuto una tipizzazione che certamente mortifica l'iniziativa privata e che, a maggiore aggravio, vede comunque inerte l'Ente Pubblico oramai da oltre vent'anni: si ribadisce che la testimonianza di ciò è la completa assenza fino ad oggi di qualsiasi pianificazione di intervento sull'area in oggetto, come peraltro può constatarsi dall'assenza di previsione di progettualità inserite nei Piani triennali delle OO.PP. e nei relativi elenchi annuali.

In definitiva, quindi, si può affermare che la tipizzazione a Verde Pubblico di Quartiere intervenuta con il PRG ha per oltre vent'anni impedito qualsiasi trasformazione a carattere privato e probabilmente ha negato quella vocazione originaria che l'area, parimenti a tutto l'intorno, già possedeva con il Programma di Fabbricazione e cioè di zona B intensiva di completamento: difatti, al momento della redazione del PRG, il sito si presentava totalmente urbanizzato ed edificato, pertanto la nuova previsione non ha fatto altro che determinare una sorta di sperequazione tra i suoli sui quali negli anni erano state attivate procedure diverse per la realizzazione di immobili prevalentemente residenziali seppure caratterizzati da tipologie a diverso grado di densità edilizia.

Né è ipotizzabile per l'Ente Pubblico, a più di vent'anni dall'approvazione definitiva della pianificazione urbanistica generale, voler provvedere oggi alla definizione delle intenzioni mai concretizzate: difatti è d'obbligo chiedersi come sarà possibile intervenire in un sito avente comunque un elevatissimo valore immobiliare di mercato viste le importanti preesistenze e attese le carenti disponibilità finanziarie degli enti pubblici.

Tutte queste ragioni fanno propendere perché sia ripristinata la piena godibilità della proprietà privata sui suoli in questione attraverso la ritipizzazione di cui si dirà qui appresso.

#### **4.2. LA PROPOSTA DI RITIPIZZAZIONE**

In base alla trattazione fin qui esposta, la presente istanza è tesa a chiedere la ritipizzazione dei suoli di proprietà Renna attivando le procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80.

In particolare, come può riscontrarsi dallo stralcio di PRG adeguato al PPTR riportato in figura 4, il sito di cui alla fattispecie, individuato attraverso il tratteggio circolare di colore nero, è una singolarità rispetto all'intero contesto tipizzato diversamente come zona B2 intensiva di completamento.

Pertanto, con la presente istanza si chiede che l'area in oggetto entri a far parte integrante della più ampia zona omogenea ivi esistente, peraltro così come già accadeva ai tempi del Programma di Fabbricazione, oltre che venga assoggettata alle seguenti norme tecniche esecutive di zona B2 di seguito riportate.

**ART. 52 – Zone di completamento : intensiva (B2)**

Nelle zone di completamento B2 sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti, così come definiti nell'art.49, e gli interventi urbanistici esecutivi, così come definiti nell'art.50. Nella formazione di interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica dell'area o interessante aree libere di superficie fondiaria superiore a 600 mq, vanno rispettate le seguenti prescrizioni :

*Superficie di intervento: almeno un isolato urbano, così come delimitato da viabilità pubblica o da differente destinazione di zona.*

Um – unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 4mc/mq;

Rc – rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

H – altezza massima: 14 ml;

De – distanza dai confini :  $H \times 0,5$ ; minimo ml 5;

Df – distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per

$0,5 (H1 + H2) \times 0,5$  con un minimo (in ogni caso) di ml 10;

Ds – distanza dal ciglio stradale : minimo ml 3;

Vc – verde condominiale : minino 20% dell'area;

P – parcheggi : 1 mq. ogni 20 mc;

Pp – parcheggi pubblici : 2,5 mq ogni 100 mc.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

*Fig. 11 – Stralcio delle NTE di PRG – Zona B2 intensiva di completamento*

In particolare, è qui riportato l'art. 52 anche perché l'area ha una superficie maggiore di 600 mq e pertanto sulla stessa vanno applicate le sopra esposte prescrizioni.

### 4.3. LE VERIFICHE URBANISTICHE

E' ovvio, inoltre, che tale nuova tipizzazione darà la possibilità all'isolato in oggetto di esprimere un'ulteriore quantità di volume edificabile rispetto alla consistenza immobiliare attuale (Iff = 4 mc/mq). Con la tabella seguente è possibile fare un riepilogo delle volumetrie insediabili a seguito di ritipizzazione:

Comune di Giovinazzo – Fg. 3	Particella	Proprietà	Superficie	Volume esistente	Volume da zona B2	Volume insediabile
	1537	Vari intestatari	338,23 mq	3300 mc	1353 mc	-1947 mc
	1538	Renna V.	458,60 mq	900 mc	1834 mc	934 mc
	1568	Renna V.	384,64 mq	155 mc	1539 mc	1384 mc
	1576	Renna V.	1978,29 mq	530 mc	7913 mc	7383 mc
	<i>Totale</i>			<i>3159,76 mq</i>	<i>4885 mc</i>	<i>12639 mc</i>

*Tab. 2 – Ipotesi di volumetrie insediabili a seguito di ritipizzazione*

Per quanto attiene il volume insediabile si precisa che questo è il volume ulteriormente realizzabile a seguito di ritipizzazione e che non è stato preso in considerazione all'atto del dimensionamento del piano regolatore generale vigente.

A tal riguardo, di seguito si provvederà a verificare che la previsione di piano relativa agli standards urbansitici di cui al D.M. 1444/'68 rimanga inalterata e che dunque la variante di PRG non intacchi il dimensionamento del piano.

Innanzitutto si riferisce che, come da Relazione di PRG (Elaborato n° 1), il piano regolatore generale è stato dimensionato rispetto ad una previsione di crescita demografica per il Comune di Giovinazzo che già all'anno 1999 avrebbe dovuto contare 25.000 abitanti a fronte degli attuali 20.500 circa.

Detto questo, il dimensionamento del piano ha previsto dunque che fosse rispettata la richiesta del D.M. di 18 mq/ab per attrezzature a servizio delle residenze, pertanto a fronte di 25.000 abitanti risultano necessari 450.000 mq da destinare a standard come di seguito dettagliati in tabella n° 3:

Standard	Attrezzature	Fabbisogno complessivo di PRG
18 mq/ab	Scuole	ab. 25.000 x 4,5 mq = 112.500 mq
	Attrezzature di interesse comune	ab. 25.000 x 2,0 mq = 50.000 mq
	Parcheggi	ab. 25.000 x 2,5 mq = 62.500 mq
	Verde	ab. 25.000 x 9,0 mq = 225.000 mq
<b>Totale</b>		<b>450.000 mq</b>

*Tab. 3 – Standard abitativi rispetto al dimensionamento del piano*

Standard	Attrezzature	Fabbisogno complessivo di PRG
17,5 mq/ab	Istruzione superiore	ab. 25.000 x 1,5 mq = 37.500 mq
	Sanitarie	ab. 25.000 x 1,0 mq = 25.000 mq
	Parchi	ab. 25.000 x 15 mq = 375.000 mq
<b>Totale</b>		<b>437.500 mq</b>

*Tab. 4 – Standard per attrezzature pubbliche rispetto al dimensionamento del piano*

Il quantitativo minimo di standards è dunque pari a 887.500 mq. Nella relazione sul dimensionamento del piano si dimostra che, calcolando le aree a standards ricadenti nelle zone C di espansione oltre alle aree già esistenti e di nuova previsione nelle zone A e B, è verificata la presenza di aree a standard in quantità superiore al minimo assoluto riportato nelle tabelle 3 e 4.

Difatti risulta che:

- ZONE C: cubatura prevista pari a 1.041.205 mc pari ad un insediamento di 9.370 abitanti (100 mc/ab con un indice di affollamento pari a 0,9)

Standard	Attrezzature	Fabbisogno complessivo di PRG
18 mq/ab	Scuole	ab. 9.370 x 4,5 mq = 42.165 mq
	Attrezzature di interesse comune	ab. 9.370 x 2,0 mq = 18.740 mq
	Parcheggi	ab. 9.370 x 2,5 mq = 23.425 mq
	Verde	ab. 9.370 x 9,0 mq = 84.330 mq
<b>Totale</b>		<b>168.660 mq</b>

*Tab. 5 – Standards in zona C*

- ZONE A e B: aree esistenti e di nuova previsione come da PRG

Standard	Attrezzature	Fabbisogno complessivo di PRG
	Aree a verde pubblico urbano	372.310 mq
	Aree a verde pubblico di quartiere	54.482 mq
	Attrezzature per la residenza	176.820 mq
	Aree cimiteriali	30.805 mq
	Aree per piazze	9.017 mq
	Aree a verde di decoro	10.511 mq
	Aree portuali	113.358 mq
<b>Totale</b>		<b>767.303 mq</b>

*Tab. 6 – Standards nelle zone A e B*

In definitiva risulta che il progetto di piano ha previsto un totale complessivo di aree a standards pari a 935.963 mq, maggiore di quello minimo pari a 887.500 mq.

La disaggregazione delle aree a standards è riportata nel seguente quadro:

Standard (mq)	Fabbisogno globale		Previsione in zona C		Aree individuate nelle zone A e B	Totale
Scuole (4,5)	112.500 mq	<	42.165 mq	+	73.437 mq	115.602 mq
Attrezzature (2,0)	50.000 mq	<	18.740 mq	+	34.315 mq	53.055 mq
Parcheggi (2,5)	62.500 mq	<	23.425 mq	+	42.196 mq	65.621 mq
Verde (9,0)	225.000 mq	<	84.330 mq	+	147.559 mq	231.889 mq
(18,0)	450.000 mq	<	168.660 mq	+	297.507 mq	466.167 mq

*Tab. 7 – Riepilogo disaggregato degli standards previsti nel piano*

Tale ultima tabella ci consente di effettuare la verifica finale di nostro interesse rispetto al mantenimento delle prestazioni da parte del piano in termini di aree a standars. Infatti, ipotizzando la ritipizzazione dell'area in oggetto da "VPQ" Area a verde pubblico di quartiere a zona B2 intensiva di completamento, il parametro riferito al verde di cui alla tabella 7 vedrà ridursi della superficie della stessa area ritipizzata pari a circa 3.160 mq, pertanto risulterà che:

- l'area totale a verde rimanente nelle previsioni di piano sarà pari a 228.729 mq che risulta comunque maggiore del minimo previsto per la tenuta del piano pari a 225.000 mq;
- l'area complessiva delle superfici a standards sarà pari a 463.007 mq che anche in questo caso risulta maggiore al dato minimo previsto pari a 450.000 mq.

## 5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra detto, si può concludere che l'istanza di ritipizzazione può essere accolta senza pregiudizio alcuno rispetto al dimensionamento dello strumento urbanistico generale vigente.

Pertanto con la presente istanza si chiede che i suoli di proprietà del Sig. Vito Renna, censiti in catasto al Fg. 3 P.lle 1538-1568-1576, siano ritipizzati da "Aree a Verde Pubblico di Quartiere - VPQ" a zona "B2 intensiva di completamento". Lo stesso trattamento si ritiene vada operato rispetto all'ulteriore particella 1537 aventi vari intestatari e facente parte del medesimo isolato urbano rispetto a cui è stata condotta l'intera trattazione.

Per tutti i maggiori dettagli cartografici del caso, si rimanda all'analisi delle tavole di inquadramento urbanistico generale e della situazione di progetto in variante allegate alla presente istanza.