

**COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. (RC)**  
Assessorato all'Urbanistica

**Interventi di Programmazione Urbanistica**  
(Attuazione Delibera GM n. 121 del 10.09.2002)  
(Determinazione n. 20 del 27.01.2003)

REGIONE CALABRIA  
**PARERI GEOMORFOLOGICI**  
Ufficio 296 Reggio Calabria

Visto : con riferimento alla nota pari data e numero

N. Prot. **32**

Funzionario: **07 MAR. 2005**  
Dirigente del Servizio  
(Gefm. Bruno Panagia) (Arch. Paola Scudato)

*Tanassi*



Marina di Gioiosa Jonica

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

27 GEN. 2005

*[Signature]*  
E. TECNICO COMUNALE



APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 19 DEL  
07/07/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. DOMENICO MARRA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ex-Lege 1150/42**  
**ZONA B4 "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA"**

Località Porticato

APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA  
COMUNALE N° 54 DEL 8/03/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI

ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 20 DEL  
31/03/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI

**PROGETTISTA**

PRAXIS srl - Arch. Bianca Paleologo

PRAXIS s.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Arch. B. PALEOLOGO

**CONSULENTE GENERALE**

Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

ALBO PROVINCIALE INGEGNERI  
DOTT. ING. GIUSEPPE  
IMBESI

**RELAZIONE TECNICA**

**RT**

## **SOMMARIO RELAZIONE**

- 1. FINALITA' E RIFERIMENTI GENERALI**
- 2. LE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE**
- 3. LO STATO DI FATTO**
- 4. IL PROGETTO DI PIANO**
- 5. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 6. I COSTI SOMMARI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI**

### *Allegati:*

- 1 - Quadro delle particelle catastali interessate dal perimetro di Piano B4*
- 2 - Consistenza e condizione d'uso degli edifici esistenti*
- 3 - Quadro delle consistenze particellari e relative indennità d'esproprio*
- 4 - La proposta di Programma Integrato di intervento*

## 1. FINALITA' E RIFERIMENTI GENERALI

L'ambito di intervento - la cosiddetta località "Porticato" nell'area in leggero declivio a ridosso del centro urbano di Marina di Gioiosa e non lontana dai confini con il territorio di Gioiosa Superiore - è caratterizzato, ormai, da una diffusa utilizzazione edilizia che ha fatto perdere i "valori" originari del paesaggio agricolo pedecollinare. In questa area, però, non si sono determinati nuovi "riferimenti", se non quelli, ancora in fieri, espressione del "disordine" morfologico e tipologico delle edificazioni, dell'abbandono di molte delle antiche colture e della creazione di una viabilità frammentaria che mal si connette coi tradizionali percorsi "carrerecci".

Nella Variante generale al PRG, l'ambito è stato definito di "completamento" (la zona B4) ma lo si è enucleato per sottoporlo alle prescrizioni di uno strumento urbanistico di dettaglio che consentisse di articolare e precisare l'assetto viario, di adeguare i servizi e di migliorare la qualità degli interventi, attraverso la definizione di una specifica normativa attuativa.

Si è inteso così favorire lo sviluppo edificatorio, riqualificando il tessuto urbanistico, attraverso il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche storico-ambientali, nonché l'individuazione di morfologie e tipologie insediative, peculiari alle esigenze della zona considerata.

In particolare, per questa zona, nel PRG erano stati indicati come obiettivi specifici:

- la previsione di un assetto rispondente ad una maggiore regolarità d'impianto viario e la realizzazione di un complesso urbanistico integrato alle zone omogenee adiacenti;
- la definizione e il dimensionamento della maglia viaria locale in relazione a quella di piano e, più in generale, un'adeguata infrastrutturazione a partire dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la salvaguardia del percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- l'individuazione di comparti edilizi di intervento unitario con contenuti indicativi e non prescrittivi;

Gli obiettivi del PP, che traducono quanto sopra indicato, tengono in particolare considerazione la riqualificazione del tessuto urbanistico, attraverso il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche storico-ambientali, nonché l'individuazione delle funzioni socio-economiche inerenti alle strutture ed esigenze della zona considerata.

Da ciò sono scaturite modalità progettuali distinte in tre categorie principali:

- a) la prima, riguardante il complesso delle sistemazioni generali di carattere infrastrutturale e non (vedi Tav. 2P)
- b) la seconda, concernente gli interventi in ordine alle aree e agli edifici esistenti o di nuova realizzazione (quali la sistemazione delle *aree inedificate*, i possibili interventi sul costruito esistente, quelli "prescritti" in adeguamento alle indicazioni di PRG (vedi Tav. 8P e NTdA);
- c) la terza, riguardante gli interventi "raccomandati" in ordine agli Ambiti di Intervento Unitario (AIU) di nuova edificazione e le opportunità derivanti dal riuso di alcuni immobili ai fini collettivi (vedi Tav. 8P);

Nel progetto di Piano Particolareggiato B4, si è prestata attenzione alle aree limitrofe ed in particolare alle zone B3 di PRG, interessate da un Piano esecutivo di carattere infrastrutturale.

Ciò ha richiesto che i due Piani B3-B4, al di là delle differenze sui contenuti e sulle modalità attuative, risolvessero unitariamente due importanti aspetti progettuali:

- la definizione della rete viaria principale, nell'attraversamento longitudinale del territorio e nelle connessioni/integrazioni con l'assetto viario previsto dal PRG;
- la definizione di un "asse" di nuova centralità urbana e di integrazione B3-B4, proposto con un Progetto Integrato di Intervento che coinvolge (vedi allegato 4), da una parte, l'area pedonale del Porticato (dal bivio per Carri-Schiavo all'incrocio con Via di Torre Vecchia (zona B3), dall'altra, il nucleo dell'area attrezzata contigua, localizzata in ambito B4 (vedi par. 4).

E', peraltro, evidente come questi due aspetti propositivi, se si concretizzeranno in opere pubbliche e private, faranno conseguire vantaggi reciproci, diretti, fra le porzioni di territorio in atto sottoposte a pianificazione attuativa ed, indiretti, nel miglioramento complessivo dell'assetto a suo tempo proposto dal PRG per l'area urbana centrale di M. di Gioiosa J. (vedi Tav. 9P).

Gli elaborati ed i documenti che compongono il Piano B4 sono analitici e progettuali.

Negli elaborati di "Analisi" sono stati "riconosciuti" i caratteri fisico-ambientali, urbanistico-edilizi ed infrastrutturali della zona. In particolare riguardano:

- gli ambiti proprietari coinvolti (il catasto)
- i caratteri fisici e l'uso del suolo
- i caratteri tipologici del costruito e le preesistenze
- le consistenze edilizie
- lo stato di conservazione
- le opere a rete ed il loro grado di fruizione

Completano gli elaborati di analisi il "Rilievo del patrimonio edilizio" sulla base di una Scheda d'indagine appositamente predisposta (vedi Allegato).

Gli elaborati di "Progetto" contengono:

- la planimetria di progetto
- la geometria della rete stradale
- il progetto di Piano e le sistemazioni generali
- la geometria delle rete stradale
- le opere di urbanizzazione a rete
- il quadro delle acquisizioni e delle urbanizzazioni
- le "prescrizioni" e le "raccomandazioni"
- l'inserimento delle aree B3-B4 nell'assetto del centro urbano.

Accompagnano gli elaborati grafici la presente *Relazione Tecnica* e le *Norme tecniche di attuazione* nelle quali si descrivono e specificano:

- i vari tipi di intervento consentiti, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale;
- le prescrizioni e le raccomandazioni per l'attuazione;
- i criteri realizzativi degli interventi edilizi ed urbanistici e l'indicazione dei soggetti (pubblici-privati) cui può essere demandata l'attuazione.

Alla presente Relazione risultano allegati altre elaborazioni analitiche e propositive:

- 1 - *Quadro delle particelle catastali interessate dal perimetro di Piano B4*
- 2 - *Consistenza e condizione d'uso degli edifici esistenti*
- 3 - *Quadro delle consistenze particellari e relative indennità d'esproprio*
- 4 - *La proposta di Programma Integrato di intervento*

Un ulteriore Allegato compone, autonomamente, le "Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente" e la relativa indagine fotografica.

## 2. LE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE

Il PRG '98, indica per questo ambito (*zona omogenea B4 di "Ristrutturazione urbanistica ed edilizia"*) l'esigenza di un intervento urbanistico preventivo e rinvia le possibili edificazioni alla definizione di un assetto urbanistico unitario e ad una specifica normativa edilizia (vedi art. 12 NTdA del PRG) da attuare con un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, redatto in riferimento alla legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Si confermano gli usi residenziali in atto, pur consentendone altri compatibili con la specificità di zona e con il contesto urbano entro cui l'area è collocata.

Le Norme di attuazione del PRG (vedi Tav. 1A) prevedono, infatti la possibilità di insediare residenze, esercizi commerciali, attrezzature, servizi ed attività artigianali, ecc. con un *Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)* di 0,600 mq/mq .

Nel dettaglio si riporta lo stralcio delle norme di zona.

LE PREVISIONI DI PRG	STRALCIO NTdA (Art. 12)
	<p><b>ZONA B -Residenziale di completamento</b> Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.</p> <p>Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è indicato un intervento urbanistico preventivo. Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella tavola P3 -"Zonizzazione" con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.</p> <p><i>Omississ</i></p> <p><b>SOTTOZONA B4 -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b> Comprende un tessuto edilizio "spontaneo" e frammentario attraversato dalla strada comunale "Porticato" di antico tracciato. L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.</p> <p><b>Interventi edilizi</b> Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno dell'ambito per come perimetrato nella Tav. P4 -"Specificazione dei piani e dei progetti d'area", è subordinato ad un <i>Piano Particolareggiato</i> di iniziativa pubblica o privata (art. 13 della legge n.1150/42), teso a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;</li><li>- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;</li><li>- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;</li><li>- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area.</li><li>- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.</li></ul> <p>E' consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti: Iuf = 0.600 mq/mq.; Hf = 7.50 ml.; Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà); Df = 10.50 ml.; distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano attuativo;</li><li>▪ la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli fra:<ul style="list-style-type: none"><li>a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;</li><li>b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.600 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.</li></ul></li></ul>

Comune di M. di Gioiosa J. (RC)  
Zona B4 – Piano Particolareggiato ex-lege 1159/42 - Relazione

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme.

<i>Destinazioni d'uso possibili</i>	<i>Ambito interessato dal PP</i>
▪ Residenziale	- Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze
▪ Direzionale	- Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico; Uffici privati e studi professionali - Servizi pubblici di interesse comune - Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
▪ Commerciale	- Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) - Esercizi pubblici di interesse comune; Esercizi commerciali all'ingrosso - Mercati di quartiere
▪ Artigianale ed industriale	- Attività artigianali non nocive - Depositi e magazzini non di vendita fino ad un massimo di 400 mq. - Depositi e magazzini non di vendita ubicabili in locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

### 3. LO STATO DI FATTO

L'ambito del PP B4 si colloca in posizione periferica, a nord dell'area urbana centrale di Marina di Gioiosa J. e costituisce l'area "obbligata" di attraversamento verso i nuclei abitati dell'entroterra comunale (Pantalogna, Junchi, Camocelli, ecc.). Tuttavia, sia nei riguardi dell'area urbana centrale che degli aggregati urbani minori, molto modesti risultano i fattori di integrazione funzionale fra gli insediamenti.

La situazione è quella di un'area segnata da un eccessivo "localismo", caratterizzata da un indice territoriale medio che, da una parte, "concentra" valori fondiari consolidati, dall'altra, "favorisce" servitù e svantaggi su aree di proprietari terzi.

Secondo la zonizzazione di PRG – 1:5.000, la zona B4 ha un'estensione di circa 88.000 mq. <sup>(1)</sup>. In occasione degli incontri con l'Amministrazione comunale, per l'impostazione delle scelte di Piano, si è riscontrata l'opportunità di apportare lievi modifiche di perimetrazione dell'ambito di intervento, assumendo piccole porzioni d'area al contorno. Ciò sia per le modificazioni intercorse dal momento della redazione del PRG ad oggi sia per evitare penalizzazioni alle particelle catastali interessate parzialmente all'area di studio <sup>(2)</sup>.

Il catasto terreni del Comune di M. di Gioiosa J. individua la zona B4 ai fogli catastali 11-12-17-18. Il perimetro di Piano sovrapposto al quadro d'unione dei predetti fogli "intercetta" 196 particelle per una superficie catastale di circa 103.000 mq. <sup>(3)</sup>.

La qualità particellare conferma il permanere nell'area di una fase transitoria, dall'originaria ruralità a condizioni caratterizzate sempre più da trasformazioni urbane.

La superficie catastale, infatti, risulta registrata per il 53% con destinazioni agricole (il 36% solo a uliveto e seminativo arborato) e per il 47% come Ente urbano e/o Fabbricati rurali (*vedi allegato 1*).

A fronte di tale situazione (e dal confronto con precedenti mappe catastali) si osserva una tendenza spinta al frazionamento particellare, su un taglio di lotti più congrui all'intervento edilizio che non alle pratiche agricole. In atto le particelle catastali interessate dal perimetro di Piano hanno mediamente una superficie di poco superiore ai 500 mq.

Il toponimo "Porticato" che definisce l'area di Piano B4, richiama l'omonima "Via Porticato", di antica memoria, che rappresenta l'unica emergenza significativa, riferimento non tanto "storico" quanto culturale per alcune delle preesistenze edilizie che si attestano lungo il suo percorso.

Allo stato attuale, sul tracciato "antico" della strada comunale "Porticato", si è composto un tessuto edilizio spontaneo e frammentario con tendenza alla saturazione dei lotti liberi interclusi, mentre nelle parti interne, le valenze agricole dell'area, hanno favorito la realizzazione di fabbricati isolati, riproponendo il carattere spontaneo dell'impianto originario.

Da una parte, le costruzioni sparse tendono a consolidare una viabilità tentacolare, in stato precario, dall'altra, l'assenza di attrezzature di base ed opere di urbanizzazione primaria (limitate alla rete

<sup>(1)</sup> Le misurazioni sono state effettuate con strumenti informatici che hanno consentito di leggere ed utilizzare la carta vettoriale (restituzione 2002) fornita dall'Amministrazione comunale.

<sup>(2)</sup> Lo scarto fra la superficie indicata dalle NTdA del PRG e quella interessata dal Piano attuativo è, peraltro, giustificato dalla maggiore precisione di lettura della Zona B4 dalla tavola di zonizzazione del PRG.

<sup>(3)</sup> Si tratta della superficie catastale di tutte le particelle interessate, anche parzialmente, dal perimetro di Piano e non di quella sottoposta alle determinazioni dello stesso che, come prima indicato, è di 88.000 mq.

idrica ed elettrica), contribuiscono al mantenimento di uno stato di precarietà ambientale e non favoriscono il passaggio (pur in atto) dallo stato di ruralità allo stato urbano.

Caratterizzato ancora da diffuse situazioni di ruralità, l'ambito risulta, infatti, parzialmente interessato da costruzioni residenziali private, diverse delle quali sembrano non essere utilizzate permanentemente; ma sopravvivono edifici rurali legati alle tradizionali attività agricole di autoconsumo.

Il paesaggio è ormai connotato dalle costruzioni, in parte "abusive" (più frequentemente difformi dagli atti autorizzativi), che hanno caratterizzato l'espansione edilizia dagli anni '60, senza la capacità di proporre un disegno di assetto urbano complessivo, la mancanza del quale è ancor più evidente dalla totale assenza di spazi pubblici e nella frequente permeabilità di spazi con caratteri ambientali dequalificati.

La mancanza di punti "aggreganti" (o anche spazi pubblici attrezzati) accentua il carattere di marginalità nei confronti delle aree limitrofe (come quelle più a valle dell'ambito B3 del PRG più direttamente connesso ai tessuti ordinati del centro urbano).

Non esistono infatti "spazi" che svolgano una funzione di coesione urbana; per i servizi pubblici l'area gravita quasi totalmente sul centro abitato della marina e sulla viabilità di margine o di attraversamento.

I principali assi viari (la strada comunale Scinuso-Porticato-Spilinga e le strade che conducono, verso l'interno, alle frazioni di Schiavo-Cavalleria-Pantalogna) non assolvono alla funzione di relazione fra le parti, ma mantengono l'originario carattere di collegamento tra le aree collinari e la costa o di attraversamento di margine come ad es. Via Porticato.

Il resto della viabilità locale risulta poco adeguata (spesso inesistente) alla funzione di servizio delle stesse aree fondiarie costruite (come dimostra per es. la totale mancanza di spazi di sosta e parcheggi); né, tanto meno, risultano agevoli le connessioni con la rete urbana principale.

Allo stato attuale, nell'area di Porticato risultano residenti 290 abitanti; si individuano 159 costruzioni, prevalentemente a carattere residenziale e quasi totalmente in uso permanente, per un volume costruito di circa 98.540 mc.

Le costruzioni ad uso residenziale o ancora a servizio delle attività agricole (a tempo pieno o a part-time) spesso compongono ed integrano volumi impropri, precari e/o non residenziali per circa il 9% dei volumi complessivi (vedi allegato 2).

Tab. 1 – Stato di fatto – Caratteri dimensionali

Stato di fatto (Consistenze)	Sup. territoriale	Sup. Fondiarie ( <sup>4</sup> )	Sf/St	Volume esistente	Abitanti esistenti ( <sup>5</sup> )	Dotazione volume pro- capite ( <sup>6</sup> )
	(mq)	(mq)	%	(mc)	(N.)	mc/ab
Ambito di Piano B4	88.000	83.000	94,3	98.540	290	340

(<sup>4</sup>) E' lo scarto, allo stato attuale, fra la Superficie territoriale e le strade pubbliche esistenti. L'area, come richiamato, è priva di opere di urbanizzazione secondaria.

(<sup>5</sup>) Valore stimato sulla base del "Quadro riassuntivo del Censimento Istat 2001" fornito dall'UTC.

(<sup>6</sup>) Dotazioni di volumi pro-capite comprensive di destinazioni residenziali, artigianali di servizio, commerciali e produttivi agricoli.

Tab. 2 – Stato di fatto – Caratteri insediativi

Stato di fatto (Caratteri insediativi)	Sup. Territoriale	Abitanti	Volumi esistenti (mc)			
	(mq)	(N.)	In uso	Impropri e ruderali	In costruzione	Totale
<b>Ambito di Piano B4</b>	<b>88.000</b>	<b>290</b>	<b>84.488</b>	<b>9.926 (*)</b>	<b>4.127</b>	<b>98.541</b>

(\*) Volumi impropri, precari e/o non residenziali

Nel corso del lavoro le costruzioni esistenti nell'area di studio sono state oggetto di specifica indagine ed i risultati sono stati composti in un allegato specifico.

L'indagine di campo, effettuata alla fine del 2003, è stata affrontata con l'ausilio di Schede appositamente predisposte, nelle quali le indagine hanno riguardato uno spettro di informazioni ben oltre le finalità della "ristrutturazione" dell'area di studio.

Ciò ha consentito di raggiungere un buon grado di conoscenza passando progressivamente attraverso diversi livelli di dettaglio (vedi "Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente").

#### 4. IL PROGETTO DI PIANO

##### *I fattori condizionanti e le scelte di Piano*

Gli esiti formali del progetto urbanistico hanno evitato di entrare nel merito di questioni di natura prettamente architettonica; si sono limitati, invece, ad individuare temi e problemi afferenti al campo più specifico del progetto urbano, degli spazi aperti e delle opere infrastrutturali.

Le stesse categorie di analisi (vedi Tavv. A) hanno propedeuticamente consentito di valutare:

- la rispondenza delle sistemazioni edilizie ed urbanistiche ai caratteri plano-altimetrici del territorio investigato e del contesto più ampio;
- il rapporto fra costruito e spazi liberi (rapporti dimensionali, forme e struttura degli spazi aperti);
- il rapporto tra costruito, viabilità ed accessibilità (modalità d'accesso, accessibilità complessiva alle aree fondiarie, rapporti tra viabilità ordinaria e viabilità interna).

La progettazione urbana, al di là della difficile condizione di marginalità dell'area, e alla tendenza insediativa di edifici unifamiliari con pertinenze ad orti e/o giardino, ha dovuto affrontare con fatica l'esigenza di ritagliare gli spazi di supporto all'interno dell'area d'intervento.

La difficoltà di individuazione delle aree a servizi è, peraltro, una delle condizioni riflessa dal carattere di un insediamento che non presenta elevate caratteristiche urbane, sovente non ha le qualità richieste dagli stessi abitanti o dal mercato, per altri versi non esprime direttamente la "spinta" verso le forme di adeguamento infrastrutturale e di integrazione territoriale.

Si è operato per un Piano che contenesse un mix funzionale, per quanto possibile, caratterizzato da notevoli margini di variabilità. Già dal PRG le destinazioni d'uso della zona B4 oltre che residenziali consentono di insediare attività commerciali, direzionali e artigianali e, pertanto, le indicazioni dello strumento generale ha impresso una direzione congruente alle proposte avanzate dal Piano esecutivo in esame.

Si è del parere che la situazione di avanzata fase realizzativa dell'area in esame (è stato concesso o realizzato a residenza circa 1/3 della capacità insediativa totale) e le relazioni (per distanza e funzioni) con la rete della mobilità urbana, non rendono plausibile la presenza nell'ambito di Piano di una elevata attività non residenziale, se non quella commerciale (a carattere più concentrato) e/o artigianale di servizio alle residenze (a carattere più diffuso).

Si ritiene plausibile, invece, ipotizzare che gran parte della quota di edilizia residua sia confermata come residenziale, giovandosi della condizione dell'edificazione verso l'adiacente Zona B3 e, più a valle, verso l'area urbana centrale ove le destinazioni d'uso non residenziali hanno maggiori favori di funzionalità e di mercato.

Per l'ambito di PP B4, si sono formulate e confrontate ipotesi di assetto con i seguenti obiettivi, verificati nel corso di successivi approfondimenti:

- Realizzare la quantità edificatoria prevista dal PRG;
- Massimizzare, con adeguamenti e nuove realizzazioni, la quantità di aree destinate alle infrastrutture a rete;
- Ottimizzare il consumo delle superfici fondiarie destinate all'edificazione, pur nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PRG, con prescrizioni e raccomandazioni;
- Concentrare le aree pubbliche, per attrezzature e servizi, in lotti utili, strategicamente posizionati per un uso coordinato ed integrato delle aree residenziali B3 contigue;
- Arricchire ed integrare la trama di percorsi viari (veicolari e pedonali) in riferimento all'ambito complessivo delle aree B4-B3 ed alle sue relazioni con il territorio esterno;

- Studiare una migliore organicità di aree libere private, attraverso l'individuazione di possibili Ambiti di Intervento Unitario (AIU), per tentare di favorire morfologie edilizie dotate di maggiore "controllo" architettonico ed urbanistico e per superare gli effetti, spesso restrittivi, dell'edificazione singola, nonché per migliorare il difficile bilancio delle aree per urbanizzazione;
- Introdurre forme di attuazione in grado di "testare" più concretamente di quanto non faccia la semplice individuazione d'area, il grado di maturità di domande d'intervento pubbliche e private.

Riguardo quest'ultimo obiettivo, in questa sede si propone, pur con carattere indicativo, un grafico planivolumetrico ed alcune prime soluzioni di dettaglio di un possibile Progetto Integrato di Intervento o Progetto di Riqualificazione urbana (*vedi allegato 4*).

Soggetti pubblico/privati potranno realizzare un "percorso urbano" coinvolgendo sia alcune aree della zona B3 (l'area pedonale di Via Porticato) che altre della zona B4 (le attrezzature di servizio, la Piazza e le localizzazioni miste residenziali e commerciali). Il Progetto unitario di recupero, riqualificazione e sviluppo, sarà in grado di riverberare su un'area più vasta di quella interessata dal Piano, gli effetti positivi di una progettazione edilizia ed urbanistica, garantendo esigenze sia di carattere pubblico che privato (vedi Programma Integrato di Intervento – par. 4).

Il principio generale adottato per la collocazione degli edifici di progetto e dei relativi lotti, è il completamento del disegno iniziato dall'edificazione esistente, opportunamente corretto ed organicamente studiato, nonché la razionalizzazione (in atto a livello di parvenze) degli allineamenti edilizi leggibili.

A partire da questa ipotesi le scelte compiute hanno riguardato:

- i "fili fissi di edificazione", prescritti al fine di favorire l'edificazione continua su Via Porticato e sulle immediate adiacenze;
- i "fili minimi di edificazione", strati prescritti al fine di evitare l'edificazione a distanze inferiori a 5,00 m. dai cigli stradali;
- la previsione di percorsi pedonali, prescritta per una migliore fruizione delle aree a servizi e di quelle contigue (aree a piazza e verde attrezzato)
- la definizione del sistema viario e dei parcheggi, effettuata per determinare un migliore utilizzo dei lotti fondiari e migliori condizioni di accessibilità dell'area di Piano nel suo complesso;
- la previsione di un'area per Attrezzature e servizi, di riferimento per un ambito più vasto di quello preso in esame dal Piano

### ***La capacità insediativa***

L'ambito di Piano ha una discreta capacità edificatoria. L'Indice di utilizzazione fondiaria previsto dal PRG vigente ( $I_{uf} = 0,600$  mq/mq), in ragione di un'altezza convenzionale interpiano di 3,00 ml., comporta la possibilità di realizzare nuove costruzioni (o adeguare quelle esistenti) con un Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_{ff}$ ) di circa 1,8 mc/mq.

Inoltre, la prescrizione di PRG di individuare aree standards rapportabili alla capacità insediativa dell'area, comporta la possibilità di realizzare i nuovi interventi edificatori su una Superficie fondiaria complessiva di circa 71.600 mq.

In ragione dell' $I_{ff}$  predetto nell'area di Piano B4 sarà ammissibile realizzare un Volume di circa 128.880 mc. ed una capacità insediativa teorica di 680 abitanti.

**Tab. 3 - Progetto**

<i>Consistenze e dotazioni</i>		<i>Ambiti di Piano B4</i>
Superficie territoriale	mq	88.000
Indice di utilizzazione fondiaria di PRG (Iuf)	mq/mq	0.600
Volume teorico di PRG (esistente + previsto) (*)	mc	128.880
Altezza max	ml.	7,50 (**)
Dotazione teorica di volume pro-capite (*)	mc/ab	150
Capacità insediativa teorica	ab	860
Densità territoriale media	ab/ha	9,77
A. Superficie Strade (esistenti + previste da adeguare)	mq	10.070
% Superficie strade/Superficie territoriale	%	11,44
Dotazione teorica (pro-capite) (mq/ab)	mq/ab	11,71
B. Superficie Viabilità pedonale	mq	1.350
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	1,60
C. Superficie Parcheggi in linea sugli assi stradali	mq	1.100
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	1,16
D. Superficie Piazze - Parcheggi e Aree di sosta	mq	780
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	0.90
E. Superficie Aree di servizio	mq	3.170
Dotazione teorica (pro-capite)	mq/ab	3,69
Superficie fondiaria prevista (costruita e non)	mq	71.600

(\*) Il rapporto con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) si può stabilire sulla base di una altezza convenzionale dei piani di m. 3.00 per le destinazioni residenziali (vedi art. 10 NTdA-PRG)

(\*\*) Altezze max di 10,50 ml. sono consentite per interventi di demolizione e ricostruzione (vedi art. 12 NTdA di PRG)

**Tab. 4 - Progetto**

<i>Verifica standards</i>		<i>Ambito di Piano B4</i>
<b>Insedibilità</b>		
Superficie territoriale	mq	88.000
Superficie fondiaria prevista (costruita e non)	mq	71.600
Capacità insediativa teorica	ab	860
<b>Standards di servizio</b>		
Strade di nuova realizzazione (A1)	mq	6.015
Strade esistenti da adeguare (A2)	mq	3.510
Strade esistenti (A3)	mq	545
Superfici (Viabilità pedonale, Parcheggi, Piazze, Aree di sosta) B+C+D	mq	3.160
Superficie Aree di servizio previste	mq	3.170
<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>16.400</i>
<b>Dotazioni pro-capite</b>		
Viabilità, parcheggi e servizi urbani di Piano B4	mq/ab	19,07
Minimi previsti da DM 1444/68	mq/ab	18,00

**Tab. 5 - Progetto**

<i>Dati urbanistici di sintesi</i>		<i>Ambito di Piano B4</i>
Superficie territoriale comparto (St)	mq	88.000
Superficie fondiaria (Sf)	mq	71.600
% Sf/St	%	81,3
Indice di utilizzazione territoriale (Iut)	mq/mq	0,488
Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)	mq/mq	0,600
Superficie utile complessiva per interventi edificatori (Su)	mq	42.920
Superfici standards di servizio	mq	16.400
Volume teorico complessivo	mc	128.880
Capacità insediativa teorica	Ab.	680

### ***Le aree per l'urbanizzazione***

Il progetto prevede un utilizzo del territorio così sintetizzabile:

- superfici fondiarie = 71.600 mq
- superfici stradali veicolari = 10.070 mq
- superfici percorsi pedonali, parcheggi, piazze e aree di sosta = 3.160 mq
- superfici aree di servizio = 3.170 mq

Il PRG prescrive di “adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell’area” (680 abitanti), pur non indicando numericamente il minimo di aree per urbanizzazione richiesto.

Il PP prevede aree di urbanizzazione secondaria per mq 6.330 (oltre il 7,20% della St); a queste si aggiunge una quantità di aree destinate a strade e parcheggi di 10.070 mq (oltre l’11,40% della St) per un totale di 16.400 mq di aree per le sistemazioni generali (il 18,60% della St).

La quantità di aree per servizi reperita dal Piano Particolareggiato equivale a 19,07 mq per ogni abitante insediabile, quantità superiore ai minimi di 18,00 mq/ab. previsti dal DM 1444/68.

### ***L’assetto urbanistico***

L’assetto urbanistico proposto dal Piano B4, dal punto di vista dei dati dimensionali, è rileggibile dalle tabelle 3-4-5 su riportate alle quali si rinvia.

Dal punto di vista funzionale e distributivo il Piano, sostanzialmente indica la differenza tra *superfici fondiarie private* e *superfici private da asservire all’uso pubblico*; tale differenza, come è evidente, avrà ricadute nelle fasi di realizzazione e gestione urbanistica del Piano e dei servizi.

Lo schema distributivo della maglia viaria, (veicolare e pedonale) consente di leggere per differenza (vedi Tav. 1P) le superfici fondiarie private, direttamente utilizzabili a scopo edificatorio sia per nuove costruzioni che per l’adeguamento di quelle esistenti.

La definizione di queste superfici ha costituito l’aspetto più condizionante del Piano, stante la diffusione del costruito esistente, per molti versi di “improbabile” demolizione e ricostruzione su siti in grado di garantire maggiore regolarità agli assi stradali.

Il Piano propone più concretamente al suo interno una nuova centralità d’area, favorita dalle scelte progettuali dell’area B3 limitrofa, consistente nella previsione integrata di spazi attrezzati, piazze e spazi pedonali, e conseguente, da una parte, all’esigenza B4 di aree a servizi, dall’altra, alla opportunità B3 di rendere pedonale il tratto centrale di Via Porticato.

L’area destinata a verde pubblico attrezzato è il lotto (AS1) di maggiori dimensioni, con andamento regolare ed affacciato su un asse portante di PRG con funzione di “viabilità urbana secondaria”.

Va sottolineato, infatti, il rapporto con il tracciato di tale strada di riorganizzazione urbana (prevista dal Piano B3) che riconduce l'area di intervento B4 ad una migliore integrazione con le aree di espansione privata del centro urbano principale.

Il verde attrezzato è distinto in due ambiti maggiori:

- il primo, accorpato alla Piazza (PZ1), alle Aree di sosta ed ai Percorsi pedonali (VP); questo ambito accoglie attrezzature ricreative e per il gioco dei bambini ed acquista valore dalla vicinanza delle aree pedonali di Via Porticato;
- il secondo coincide con i tracciati dei percorsi pedonali (VP), opportunamente dimensionati e con caratteristiche tali da poter sopportare il transito eccezionale di mezzi di soccorso.

I parcheggi (K) sono distribuiti in gran parte sui margini delle strade veicolari ed in quantità più ridotte nell'area delle attrezzature (AS1).

### ***La viabilità***

I criteri fondamentali che hanno guidato la definizione della rete stradale, nel contesto della programmazione delle urbanizzazioni primarie, hanno richiesto di individuare uno schema di funzionamento unitario delle nuove infrastrutture, rispondente al soddisfacimento della mobilità interna sia delle aree B4 (di cui al presente Piano) sia delle aree B3 (di cui al Piano delle infrastrutture) e di entrambe con l'esterno e soprattutto con l'area urbana centrale di M. di Gioiosa J. (7)

In tal senso il modello viario proposto dal Piano B4 è la naturale prosecuzione (o il naturale completamento) della parte cui si fa carico il Piano B3 e, pertanto, funzionalmente non scomponibile fra B3 e B4.

L'area B4, di dimensioni modeste è, peraltro, in posizione più decentrata rispetto all'insieme B3-B4 ed è interessata più marginalmente dai nuovi assi viari di connessione esterna (esistenti o previsti dal PRG).

Rinviano al successivo par. 5 per gli aspetti tecnici del dimensionamento stradale (vedi anche Tav. 3P), si evidenzia che nel complesso la viabilità proposta consente di:

- realizzare uno "schema" razionale ed organico in rapporto alla giacitura delle aree interessate (morfologia ed esposizione), alle funzioni residenziali e di servizio preposte e alla prevedibile accessibilità esterna (rapporti con la viabilità di PRG e di livello intercomunale);
- determinare una "gerarchia" di elementi rispondenti a funzioni di traffico ben definite, con capacità operativa rispondente alla domanda;
- garantire adeguati spazi di sosta separati dal corpo stradale e distribuiti a distanza pedonale dal punto di destinazione.

### ***L'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali***

Una componente delle previsioni di Piano riguarda l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali e, come indicato al successivo par. 6, i costi da sostenere nelle fasi realizzative, sia che si adottino le procedure di esproprio sia che si attivino, con i proprietari privati, forme concordate di vendita e/o permuta.

In questa sede, non risultano le condizioni per definire con attendibilità un quadro circa la disponibilità dei proprietari di concordare con l'Amministrazione la cessione delle aree. Pertanto, per quanto di competenza, si danno indicazioni in merito alla forma espropriativa prevista dalla legge.

---

(7) L'area di Piano B4, la zona di completamento, a nord, più esterna rispetto a quelle che interessano il centro urbano di M. di Gioiosa J., limita all'altezza del tratto urbano di Via Porticato, a valle, con l'area B3 sottoposta a Piano esecutivo delle infrastrutture.

Allorché le aree interessate dal Piano a svolgere funzione pubblica non fanno parte del patrimonio comunale, la loro acquisizione dovrà avvenire attraverso le procedure espropriative, regolate dalle disposizioni legislative di seguito in breve riportate.

- La legge 25 giugno 1865, n.2359 “*Espropriazioni per causa di pubblica utilità*” ha, di fatto aperto la serie di leggi in materia, ma di essa sostanzialmente rimangono attive soltanto alcune norme dettate agli artt. 6-7-16 circa l’accesso agli immobili per le operazioni preparatorie e la formazione del “piano particellare” d’esproprio delle aree.
- Il DPR 24 luglio 1977 (art. 106), trasferisce alle Regioni le funzioni amministrative per i procedimenti di espropriazione per pubblica utilità e le dichiarazioni di indifferibilità ed urgenza dei lavori e delle occupazioni temporanee e d’urgenza. Tale ultima funzione, compresi i relativi atti preparatori, è attribuita ai Comuni per le opere la cui esecuzione è di loro spettanza.
- La legge 3 gennaio 1978, n. 1, ha disposto che l’approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, determinando, peraltro, nel triennio successivo all’approvazione del progetto l’efficacia di tale dichiarazione.
- La legge 29 luglio 1980, n. 385, ha spostato ma non risolto il problema della costituzionalità della legge riguardo alle indennità d’esproprio basate sul valore agricolo.

In questo quadro generale rimangono, peraltro, aperti numerosi problemi e considerazioni su cui non ci si sofferma al fine di rendere più semplici e chiare le principali *procedure d’esproprio* che di seguito si sintetizzano.

Il provvedimento di approvazione del Piano (delibera e atti tecnici), va notificato ai proprietari dei cespiti ricadenti nell’area B4 ed interessati all’esproprio. Le previsioni dello strumento in questione equivalgono, infatti, a *dichiarazione di pubblica utilità*, ma non di *dichiarazione di indifferibilità e urgenza* degli interventi, necessaria per legittimare l’inizio e il compimento delle procedure espropriative. Dopo la notifica, nelle forme di legge, ai proprietari interessati il Comune dà corso alla procedura espropriativa (o eventualmente ad altre forme di acquisizione delle aree) nei tempi fissati per l’inizio e il termine di tali operazioni e, comunque, nel periodo utile di validità del Piano (non superiore a 10 anni).

Utilizzando i dispositivi di legge in vigore, tale procedura prevede i seguenti atti:

- Il Comune deposita nella propria Segreteria e pubblica una relazione esplicativa dell’intervento “Piano B4” da realizzare, corredata dalle mappe catastali, sulle quali sono individuate le aree da espropriare dall’elenco dei proprietari iscritti negli atti catastali, nonché le planimetrie del PRG vigente e delle aree B4 di Piano approvato;
- Il Sindaco notifica ai sensi di legge agli espropriandi l’avvenuto deposito;
- Il Sindaco agli effetti di legge emette Decreto di esproprio relativo alle Ditte catastali interessate al progetto di Piano;
- Il Sindaco notifica il predetto Decreto agli interessati, tramite notifica e affissione all’Albo Pretorio;
- Successivamente potrà aprirsi la fase della occupazione e redazione dei verbali degli stati di consistenza.

### ***Il Programma Integrato – “Area pedonale e per servizi lungo le Vie Porticato e Scinuso”***

Il Programma Integrato di Intervento si riferisce al progetto di una porzione del percorso della Via Porticato e delle sue adiacenze ed ha il duplice obiettivo di recuperare gli edifici che sorgono sui bordi stradali (molti dei quali rappresentano per valore e caratteristiche la memoria di questo luogo) e di consentire la realizzazione di spazi pubblici ed attrezzature lungo la nuova strada di PRG che connette più direttamente le aree B4 con quelle di espansione del centro urbano principale.

Nel complesso con il PI si vuole determinare, come più volte richiamato in precedenza, un luogo che abbia valore centrale e di richiamo per gli abitanti delle aree B3-B4 (da qui la pedonalizzazione di una sua parte e degli altri percorsi al contorno) e, nel contempo, un punto di aggregazione da correlare più direttamente al centro città. Inoltre il Progetto assume una sua importanza anche per le modifiche che si sono proposte per il sistema viario, come lo spostamento

dell'attraversamento delle zone B3-B4 dalle originarie Vie Scinuso e Porticato ad una nuova strada di livello urbano <sup>(8)</sup>.

### ***Soggetti attuatori e possibili fonti di finanziamento***

Il Piano sarà attuato, in linea di principio, dall'Amministrazione Comunale ma, nelle forme previste dalle leggi in vigore, i proprietari privati (singoli o riuniti nelle varie forme associative), potranno contribuire alla realizzazione degli interventi previsti secondo accordi convenzionati con l'AC.

Nel primo caso è evidente che il Comune deve garantirsi a priori le condizioni economiche per portare a termine gli interventi pubblici previsti dal Piano, contando su risorse certe e disponibili nell'immediato o, comunque, nell'arco del prossimo decennio. A fronte di ciò è possibile prevedere risorse in attivo, seppure a scadenze, svincolate dai tempi propri della validità del Piano, attraverso gli oneri di urbanizzazione richiesti dalla legge 10/77.

In tal senso, dal momento in cui l'ente pubblico interviene coattivamente per dare corso alle sistemazioni generali dell'area (soprattutto le urbanizzazioni primarie), rimane sempre la possibilità di un recupero parziale delle spese sostenute, anche se tale recupero non potrà che essere graduato nel tempo, in forme, modalità e tempi propri degli interventi edificatori diretti.

Il Comune, in linea di principio, deve quindi avere a priori le risorse necessarie (circa 980.000,00 euro). Non è pensabile che queste possano essere individuate nel bilancio ordinario dell'ente, così come non è pensabile che siano coperte interamente da finanziamenti pubblici in conto interesse o in conto capitale.

I modi per reperirle sono infatti sostanzialmente due, (accompagnati da una serie di modalità accessorie, che possono contribuire a ridurre, sia pur marginalmente, le dimensioni del problema):

- il finanziamento pubblico: a fondo perduto o come agevolazione di interessi su mutui la cui estinzione venga coperta almeno in parte dagli oneri concessori dei privati;
- la vendita di una risorsa sulla cui disponibilità i poteri urbanistici del Comune sono assoluti: i diritti edificatori.

Il ricorso a finanziamento pubblico è il modo tradizionale, preferito, perché evita di dovere fare le scelte impegnative che la seconda modalità invece comporta.

E' ragionevole però pensare, allo stato delle cose, che gli auspicati contributi statali, a fondo perduto non saranno sufficienti alla copertura dell'intera operazione di Piano che, invece, per i motivi sopra accennati, deve essere assicurata nel prossimo medio periodo di tempo.

Ugualmente, i mutui ad interessi agevolati non potranno essere totalmente e tempestivamente coperti dagli oneri di urbanizzazione notoriamente molto modesti rispetto alle effettive esigenze di intervento.

E' quindi ragionevole pensare che si debba fare ricorso anche ad altri canali di finanziamento, limitando la cessione di diritti edificatori alla misura strettamente complementare a quella delle altre forme di finanziamento, rimanendo ben presente che le risorse economiche devono comunque, in linea di principio, essere garantite dal Comune prima che il Piano perda efficacia.

Nel caso in cui l'AC intenda percorrere la strada della "cessione di diritti edificatori", evidentemente è necessario che il Comune disponga la proprietà del terreno da cedere.

In tal caso:

---

<sup>(8)</sup> Il Programma Integrato di Intervento, ex-art. 16 della Legge 179/92), ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti ed indiretti. Prevede di norma incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche

Comune di M. di Gioiosa J. (RC)  
Zona B4 – Piano Particolareggiato ex-lege 1159/42 - Relazione

- affinché l'operazione non inneschi appetiti speculativi, l'area su cui utilizzare i diritti non deve appartenere a zone attualmente destinate dal Piano a usi agricoli;
- affinché l'intervento non incida sulla dotazione di spazi pubblici della città, l'area non può fare parte di quelle destinate dal PRG vigente a soddisfare gli standards stabiliti dalla legge;

La combinazione di circostanze più conveniente è certamente quella in cui il soggetto interessato all'acquisto sia lo stesso operatore che realizza l'intervento pubblico nell'area di Piano.

In questo modo infatti non si darebbe luogo a trasferimenti monetari (le opere pubbliche verrebbero pagate con i diritti edificatori) e l'operatore realizzerebbe sicuramente alcune economie di scala.

Le sistemazioni generali del Piano B4

Riferimento grafico	Strade			Parcheggi	Piazze ed Aree di sosta	Viabilità pedonale	Attrezzature e Servizi
	Nuova realizzazione	Esistenti da adeguare	Esistenti				
	(Mq)	(Mq)	(Mq)				
K1	--	--	--	87,50	--	--	--
T1	564,80	--	--	--	--	--	--
K2	--	--	--	87,50	--	--	--
T2	1.283,60	--	--	--	--	--	--
T3	--	956,50	--	--	--	--	--
K3	--	--	--	87,50	--	--	--
T4	--	585,90	--	--	--	--	--
T5	--	277,20	--	--	--	--	--
T6	--	781,40	--	--	--	--	--
T7	838,70	--	--	--	--	--	--
T8	249,90	--	--	--	--	--	--
K4	--	--	--	87,50	--	--	--
T9	663,70	--	--	--	--	--	--
T10	--	470,30	--	--	--	--	--
T11	--	437,40	--	--	--	--	--
T12	--	--	403,80	--	--	--	--
T13	--	--	143,10	--	--	--	--
T14	--	--	718,80	--	--	--	--
K5	--	--	--	37,50	--	--	--
K6	--	--	--	200,00	--	--	--
K7	--	--	--	87,50	--	--	--
AS1	--	--	--	--	--	--	3.170,00
PZ1	--	--	--	--	675,50	--	--
PZ2	--	--	--	--	103,30	--	--
VP1	--	--	--	--	--	278,10	--
VP2	--	--	--	--	--	284,20	--
T15	1.750,80	--	--	--	--	--	--
T16	663,50	--	--	--	--	--	--
K8	--	--	--	62,50	--	--	--
K9	--	--	--	262,50	--	--	--
VP3	--	--	--	--	--	229,30	--
VP4	--	--	--	--	--	584,90	--
<b>Totale</b>	<b>6.015,00</b>	<b>3.508,70</b>	<b>546,90</b>	<b>1.000,00</b>	<b>778,80</b>	<b>1.376,50</b>	<b>3.170,00</b>

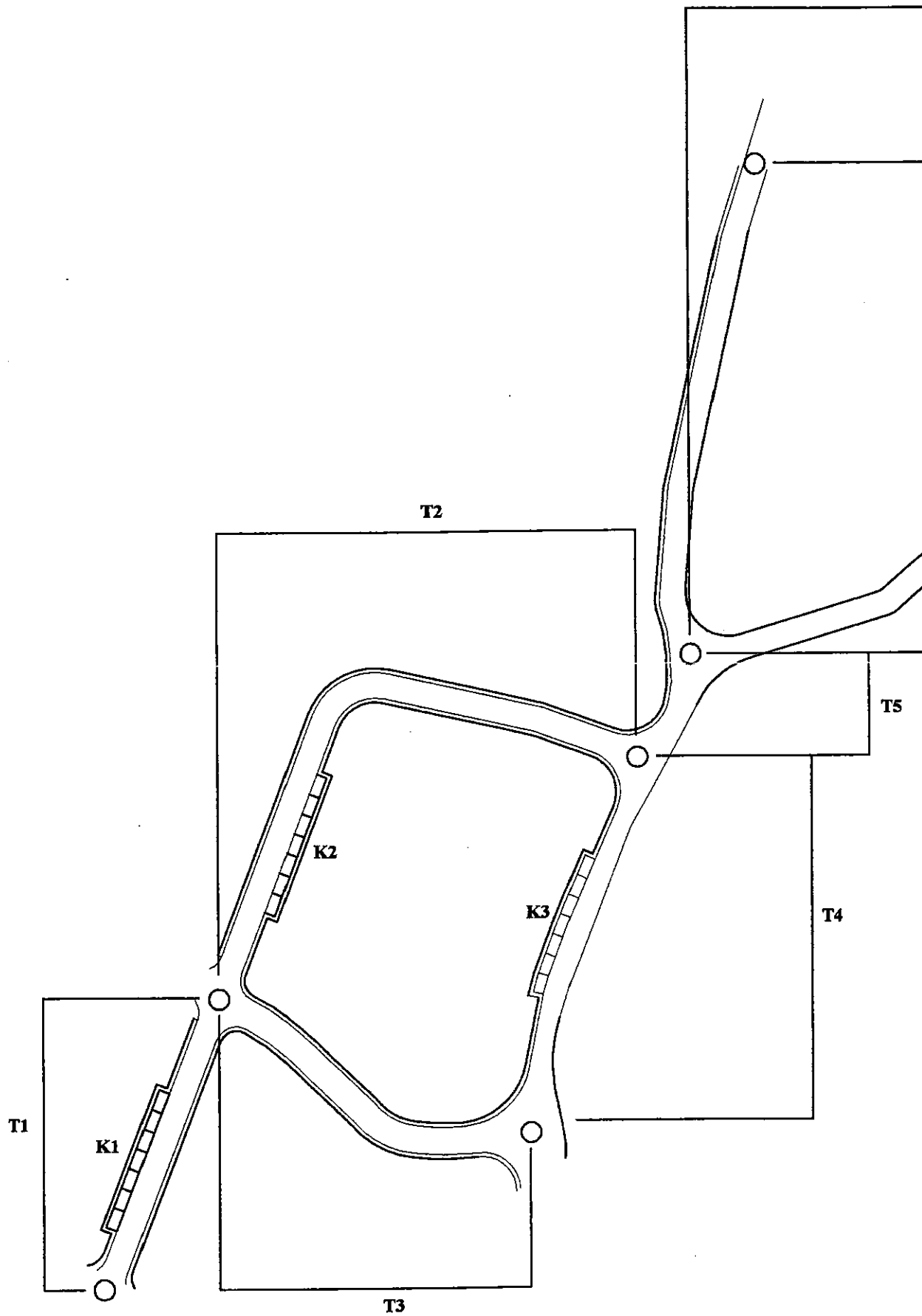
K = Parcheggi

T = Tronchi stradali

AS = Aree di servizio

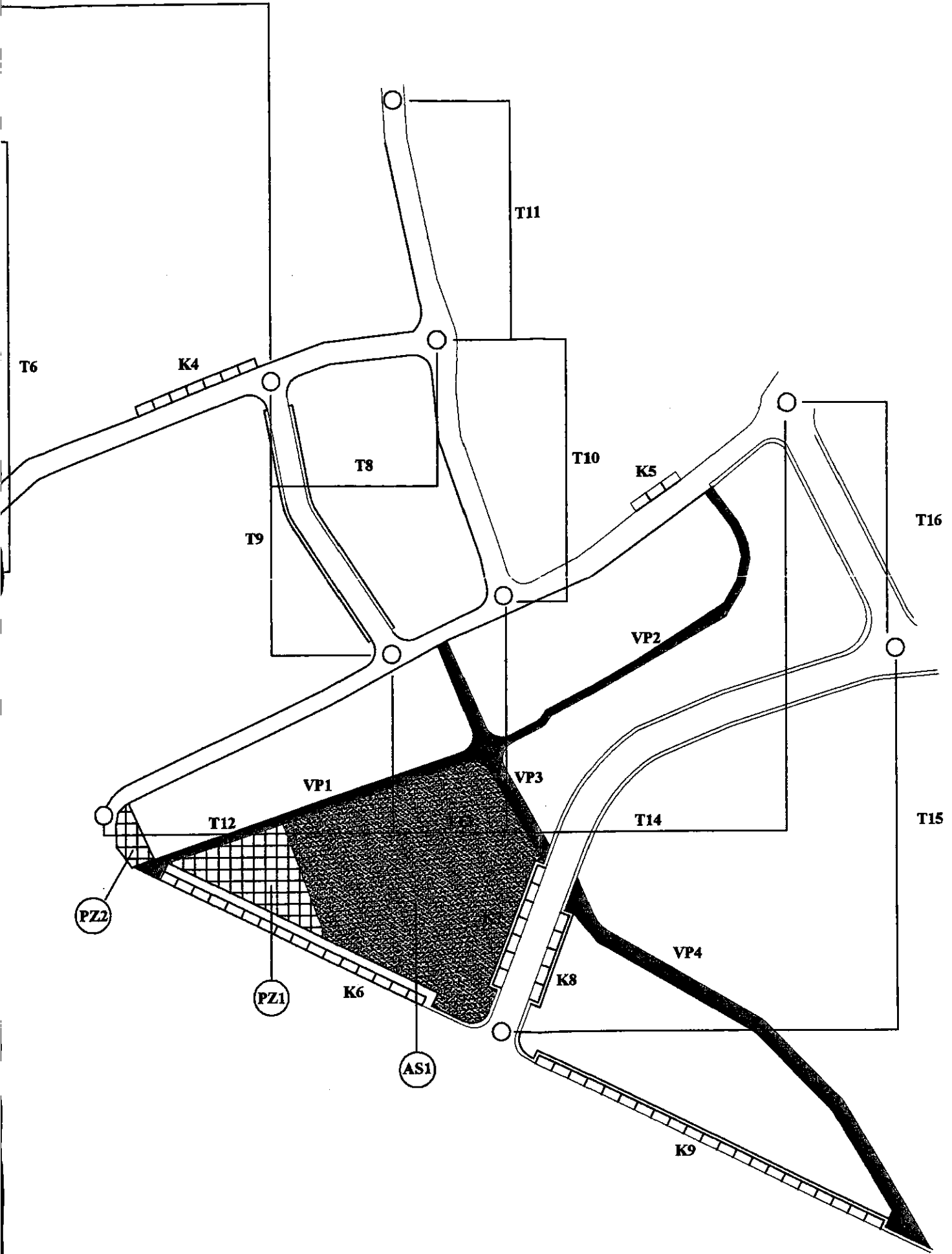
VP = Viabilità pedonale

PZ = Piazze e aree di sosta



**Schema della Viabilità e dei Servizi**

T7



## 5. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per meglio comprendere qualità e costi delle opere di urbanizzazione si ritiene opportuno effettuare una sommaria descrizione (vedi paragrafi 5-6) che, necessariamente, dovrà essere maggiormente articolata ed approfondita nelle fasi successive della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere.

### **Le strade e i parcheggi pubblici**

La rete viaria (di progetto o esistente da adeguare) comprende:

- strade urbane principali (Tipo A), con sezione di 19,00 ml. (2 corsie per senso di marcia da 3,50 ml.; marciapiedi da 1,50 ml. e spartitraffico centrale da 1,00 ml.);
- strade urbane secondarie (Tipo B), con sezione di 10,00 ml. (1 corsia per senso di marcia da 4,00 ml.; marciapiedi da 1,00 ml.);
- strade di distribuzione alle aree fondiarie (Tipo C), con sezione prevalentemente di 6-8,00 ml. con o senza marciapiedi laterali.

Gli *elementi geometrici* sono stati determinati in relazione alla diversa funzione che ciascun elemento stradale è chiamato ad assolvere giacitura, all'orografia del terreno, ai collegamenti esterni, ai prevedibili volumi di traffico, alla composizione dei parcheggi di margine,

La rete viaria ed i parcheggi, sono da realizzare secondo le indicazioni riportate nello specifico elaborato di progetto (vedi Sezioni stradali allegate alla Tav. 3P), per quanto riguarda il dimensionamento delle sedi, i caratteri costruttivi ed i materiali impiegati.

Per quanto riguarda i *materiali*, per le strade è stata proposta una soluzione con un "pacchetto" di tout-venant (15 cm.), binder (5 cm.) e tappetino d'usura (3 cm.); i marciapiedi e i parcheggi sono invece realizzati in autobloccanti dello spessore di 6 cm. (carrabili sino a 35 quintali) posati su sabbioncino steso al di sopra di una gettata in cls rinforzata da rete elettrosaldata.

Dove i marciapiedi non sono stati ancora realizzati è opportuno prevedere la posa di una polifora (sono sufficienti 2 tubi diametro 125 e due diametro 160) per ospitare futuri passaggi di cavi (ad esempio le fibre ottiche per la trasmissione a banda larga) evitando così ulteriori manomissioni.

Sia i marciapiedi che i parcheggi sono alberati e gli alberi protetti da una griglia in ghisa 150x150. Il salto di quota tra strada, parcheggio e marciapiede viene segnalato dal cordolo in granito 15x25; tra corsia in asfalto e parcheggio in autobloccanti è posato un cordolo in cemento alla quota delle mattonelle autobloccanti.

### **La rete fognante**

La progettazione della rete fognante si basa su un complesso di canalizzazioni sotterranee atte a raccogliere ed allontanare dall'area le acque superficiali (meteoriche, di lavaggio, ecc.) e quelle reflue provenienti dall'uso residenziale dell'area.

Si è ipotizzato che le acque di scarico transitino in condizioni di moto a "pelo libero", sfruttando, ai fini del movimento, la pendenza delle livellette assegnate ad ogni tronco in sede di progettazioni esecutive.

I rami della rete sono stati differenziati a seconda della funzione che sono chiamati ad assolvere.

In sede di progettazione esecutiva si dovrà realizzare l'*autonomia* delle condizioni di moto di ciascun ramo, cioè il rispetto della circostanza che nessun ramo di rete (o canale) dovrà subire, da parte di altri, fenomeni di rigurgito a causa di sconnessioni idrauliche dal sistema generale di rete.

Non può escludersi che, per una migliore funzionalità, alcuni limitati canali dovranno essere previsti in pressione (ad es. l'esigenza di una condotta di mandata di un impianto di sollevamento), fatto salvo che dovrà sempre trattarsi di parti di rete svincolate idraulicamente ed indipendenti dal sistema principale.

In linea di principio si è partiti dal considerare l'intero sistema di smaltimento acque reflue dipendente/integrato dalla/alla rete urbana cittadina. In tal senso, in sede di progettazione esecutiva delle nuove condotte, sarà necessario attuare tutti gli accorgimenti tecnici di funzionalità dell'intero sistema refluo (esistente e previsto), oltre che di carattere igienico-sanitario.

Per l'area in esame, gli *elementi geometrici* del sistema di rete fognante sono evidenziati nella Tav. 4P. Essi consistono in:

- collettori (o fogne) che raccolgono le acque provenienti da fognoli di allacciamento (pozzetti secondari) alle singole utenze e/o caditoie stradali, convogliandole ai collettori principali;
- collettori principali che costituiscono l'ossatura della rete, raccogliendo le acque provenienti dalle fogne e, allorché conveniente, quelle ad essi direttamente addotte da fognoli di allacciamento a singole utenze e/o caditoie stradali;
- pozzetti in corrispondenza ad ogni estremità dei collettori di fogna e nei rispettivi punti di immissione ai collettori principali;
- pozzetti (o fognoli) di allaccio delle utenze e delle cunette stradali.

Come su indicato la rete è completata da pozzetti di lavaggio alle testate di ciascun tronco e da pozzetti di innesto o di incrocio, la cui distanza reciproca è funzionale alla articolazione dei lotti residenziali ed, in generale, a tutte le utenze insediate.

Il progetto della sezione corrente delle tubazioni, nel calcolo delle portate "nere", in questa sede ha valore indicativo. Il progetto di rete dovrà tenere conto dei fabbisogni espressi dal carico insediativo già previsto dal PRG ed in questa sede maggiormente esplicitato (vedi par. 4). <sup>(8)</sup>

In sede di calcolo della sezione di rete, sarà necessario aggiungere alle portate "nere" quelle di origine pluviale.

Tuttavia per gli elementi costruttivi della rete (collettori e pozzetti) possono ritenersi adeguati le dimensioni riportate nei particolari costruttivi allegati alla 4P.

### ***La rete idrica***

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione della zona B4, la rete idrica riveste caratteristiche molto peculiari sia in relazione alle destinazioni d'uso prescritte dal PRG sia perché la rete in quanto tale rappresenta, di norma, l'ultimo elemento del complesso sistema di "approvvigionamento".

La disponibilità d'acqua, sia che si riscontri una completa mancanza sia che la sua fornitura rappresenti il frutto di una troppo onerosa tecnologia, costituisce uno dei più importanti fattori che, secondo le circostanze, limitano o favoriscono qualsiasi forma di insediamento, sia di carattere abitativo che produttivo.

Nel caso specifico, si tratta di provvedere alla distribuzione di una risorsa, l'acqua, indispensabile per lo sviluppo delle attività residenziali in una consistente porzione dell'area urbana centrale di Marina di Gioiosa J.

In linea generale, le modalità di approvvigionamento dell'acqua necessaria alle attività predette possono essere individuate in tempi e modalità diverse:

- nelle falde sotterranee (freatiche e artesiane), per la realizzazione di tratti di rete idrica circoscritte e con caratteri modesti in quanto a sviluppo e portata;
- nella rete acquedottistica cittadina, in termini di ulteriore sviluppo e potenziamento o degli impianti esistenti.

L'ipotesi di utilizzare acqua di falda sotterranea, sia libera che in pressione, sembra abbastanza perseguibile; in ogni caso, non è priva dei rischi connessi a tale metodo di approvvigionamento. Il

---

<sup>(8)</sup> Si stima che, mediamente nel corso di un anno, il valore dei fabbisogni idrici per uso civile sia da 150 a 450 litri/ab./giorno.

- 10 kw/km per le “Aree attrezzate e gli spazi liberi”

La realizzazione della rete e l'installazione dei cavi dovrà possibilmente avvenire contemporaneamente ai lavori delle prime opere di infrastrutturazione, per evitare che in tempi successivi si abbiano a rifare i manti stradali. In tal modo sarà possibile prevedere preventivamente i cunicoli per il passaggio dei cavi sia relativi alla rete pubblica che alle utenze private.

Lo schema di rete riportato nella Tav. 6P, utilizza le sedi stradali (veicolari e pedonali) per lo sviluppo ed il posizionamento dei punti luce, ognuno dei quali va corredato da fondazioni, armature, lampade e cassette e pozzetti di ispezione).

In particolare si prevedono condotte in cavo interrato, pali doppi in ferro ricurvi, pali singoli in ferro dritti e ricurvi, pozzetti di ispezione ai pali.

## 6. I COSTI SOMMARI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Le previsioni di spesa si riferiscono agli impegni finanziari cui l'Amministrazione Comunale dovrà far fronte per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano. Si tratta di acquisire le aree per le sistemazioni generali e realizzare le infrastrutture a rete previste (viabilità, aree di sosta ed impianti tecnologici).

Un'ulteriore indicazione, in questa fase di seconda approssimazione ma non per questo meno importante, si riferisce ai presumibili costi di arredo urbano e di sistemazione generale ipotizzabili nell'area in esame.

Le "previsioni" in particolare riguardano:

A. *Acquisizione delle "Aree di intervento"*

B. *Realizzazione delle "Urbanizzazioni primarie"*

- *Sedi viarie di nuova realizzazione o esistenti da adeguare*

- *Parcheggi in linea agli assi stradali*

- *Piazze e Aree di sosta*

- *Viabilità pedonale di nuova realizzazione o esistente da adeguare*

C. *Realizzazione degli "Impianti tecnologici a rete" e delle "Attrezzature di servizio"*

- *Rete fognante*

- *Rete idrica*

- *Rete di pubblica illuminazione*

- *Verde pubblico attrezzato*

D *Arredo urbano*

E' opportuno richiamare che le risorse finanziarie di cui l'Amministrazione comunale dovrà disporre nei prossimi dieci anni <sup>(11)</sup> sono indicate con riferimento alle categorie di intervento urbanistico tradizionale, cui si fa riferimento nella progettazione urbanistica esecutiva.

Le "voci di spesa" indicate sono comunque da intendersi indicative, stante:

- il carattere sommario richiesto dal Piano in base alle vigenti disposizioni di legge;
- i tempi medio-lunghi prevedibili per avviare le progettazioni esecutive e la realizzazione degli interventi,
- l'impossibilità da parte dell'Amministrazione di reperire con certezza temporale le relative risorse finanziarie necessarie.

Le suddette indicazioni acquistano maggiore attendibilità nel caso in cui l'Amministrazione preveda di intervenire nell'arco dei prossimi cinque anni; gli importi, infatti, si basano su valori di spesa aderenti alla attuale realtà economica locale.

La determinazione definitiva delle spese occorrenti all'urbanizzazione dell'area di intervento, sarà comunque effettuata dall'Amministrazione Comunale all'atto di inizio delle procedure di acquisizione delle aree e/o della progettazione esecutiva delle opere.

---

<sup>(11)</sup> Termine di riferimento per ritenere convenzionalmente valide le previsioni di Piano.

### Acquisizione delle "Aree di intervento" (A)

Per realizzare le infrastrutture primarie e secondarie una parte consistente delle aree interessate dalle previsioni di Piano dovrà essere acquisita al patrimonio pubblico

La legge prevede l'istituto dell'esproprio come strumento di intervento diretto ove non si determinino condizioni alternative per raggiungere gli obiettivi di Piano.

In questa sede, al fine di offrire all'Amministrazione comunale una valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, si è ipotizzata in **15,00 Euro/mq.** la relativa indennità di esproprio.

In relazione ai sedimi per i quali si richiede la procedura espropriativa, le tabelle riportate in allegato si articolano in due parti:

- la prima, riguarda i dati catastali delle particelle interessate (totalmente o parzialmente) all'esproprio, al fine di una loro identificazione anche in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 16 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni <sup>(12)</sup>;
- la seconda, riguarda la consistenza delle superfici da espropriare (in relazione alla finalità indicata dal Piano) e la relativa indennità d'esproprio.

L'espropriazione per l'acquisizione pubblica di aree libere (vedi Tav. 7P) interessa una superficie di circa 14.000 mq per la quale si stima in 210.126,00 Euro la relativa indennità di esproprio (vedi allegato 3).

#### Determinazione indennità di esproprio

Interventi	Superficie (mq.)	Indennità d'esproprio	
		Unitaria (Euro/mq)	Totale (Euro)
Viabilità veicolare	8.318,10	15,00	124.771,50
Percorsi pedonali	638,70	15,00	9.580,50
Parcheggi	1.389,80	15,00	20.847,00
Piazze ed Aree di sosta	655,60	15,00	9834,00
Attrezzature e servizi	3.006,20	15,00	45.093,00
<b>Totale</b>	<b>14.008,40</b>	<b>15,00</b>	<b>210.126,00</b>

### Realizzazione delle "Urbanizzazioni primarie" (B)

#### B1 - Sedi viarie di nuova realizzazione o esistenti da adeguare

Gli *elementi costruttivi* della rete stradale comprendono la pavimentazione in conglomerato bituminoso e relativo manto di usura, con sottofondo in misto granulometrico dello spessore minimo di 25-30 cm.; cunette alla francese (o simile) e relativi fognoli; marciapiedi con cigli in pietra e pavimenti in riquadri di cemento.

<sup>(12)</sup> La legge prevede che l'ultimo atto del procedimento formativo del Piano debba consistere nel "deposito nella Segreteria comunale della Delibera CC di approvazione e notifica ad ogni proprietario di immobili vincolati da Piano, entro 30 gg dall'annuncio dell'avvenuto deposito nelle forme di legge.

E' prevista una superficie stradale di circa 10.000 mq, di cui circa il 60% riguarda strade di nuova realizzazione ed il 35% strade esistenti da adeguare; solo il 5% della predetta superficie si riferisce a strade esistenti sulle quali non si prevedono interventi.

**Determinazione costo degli interventi**

Categoria di intervento	Superficie	Costo unitario	Totale
	(mq.)	(€/mq.)	(Euro)
Strade di nuova realizzazione	6.015,00	35,00	210.525,00
Strade esistenti	546,90	0,00	0,00
Strade esistenti da adeguare	3.508,70	25,00	87.717,50
<b>Totale B1</b>	<b>10.070,60</b>	<b>--</b>	<b>298.242,50</b>

**B2 – Parcheggi in linea agli assi stradali**

Sono previsti circa 1.000 mq. di parcheggi pubblici sui margini stradali e comunque dove minori sono i condizionamenti dell'edificato esistente.

Dal punto di vista tecnico detti parcheggi costituiscono "stalli" dimensionati a norma di legge (ml. 2,50 x ml. 5,00), per la loro realizzazione si ritiene attendibile ipotizzare gli stessi oneri previsti per le strade di nuova realizzazione.

**Determinazione costo degli interventi**

Categoria di intervento	Stalli	Superficie	Costo unitario	Totale
	(N.)	(mq.)	(€/mq.)	(Euro)
Parcheggio K1	7	87,50	35,00	3.062,50
Parcheggio K2	7	87,50	35,00	3.062,50
Parcheggio K3	7	87,50	35,00	3.062,50
Parcheggio K4	7	87,50	35,00	3.062,50
Parcheggio K5	3	37,50	35,00	1.312,50
Parcheggio K6	16	200,00	35,00	7.000
Parcheggio K7	7	87,50	35,00	3.062,50
Parcheggio K8	5	62,50	35,00	2.187,50
Parcheggio K9	21	262,50	35,00	9.187,50
<b>Totale B2</b>	<b>80</b>	<b>1000,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35.000,00</b>

**B3 – Piazza e Aree di sosta**

Gli *interventi* consistono in circa 780 mq. di aree pedonali (la "piazza" ed aree di sosta), localizzati nella parte centrale dell'area di intervento ed in diretto rapporto con il fulcro delle urbanizzazioni secondarie e la Via Porticato.

Si prevedono interventi di pavimentazione ed elementi di arredo.

Come indicato al par. 1 queste aree potranno partecipare alla formazione del Progetto Integrato di Intervento che coinvolge porzioni d'area B3 (di cui al Piano delle infrastrutture) e B4 (di cui al presente Piano).

**Determinazione costo degli interventi**

Categoria di intervento	Superficie	Costo unitario	Totale
	(mq.)	(€/mq.)	(Euro)
Piazza (PZ1)	675,50	25,00	16.887,50
Aree di sosta (PZ2)	103,30	25,00	2.582,50
<b>Totale B3</b>	<b>778,80</b>	<b>25,00</b>	<b>19.470,00</b>

**B4 – Percorsi pedonali di nuova realizzazione o esistenti da adeguare**

Sono previsti circa 1.376 mq di percorsi pedonali, gran parte dei quali interessano strade o tracciati viari esistenti. Per tali percorsi si ipotizza una sezione di 5,00-6,00 ml. da pavimentare con lastre di pietra locale ed attrezzare con punti di sosta/panchine ed altri arredi urbani.

Si è considerato un costo unitario medio di 15,00 Euro/mq., tenuto conto che gli oneri di acquisizione delle aree dei nuovi percorsi sono stati già previsti nel calcolo delle indennità d'esproprio.

**Determinazione costo degli interventi**

Categoria di intervento	Superficie	Costo unitario	Totale
	(mq.)	(€/mq.)	(Euro)
Percorsi pedonale VP1	278,10	15,00	4.171,50
Percorso pedonale VP2	284,20	15,00	4.263,00
Percorso pedonale VP3	229,30	15,00	3.439,50
Percorso pedonale VP4	584,90	15,00	8.773,50
<b>Totale B4</b>	<b>1376,50</b>	<b>15,00</b>	<b>20.647,50</b>

**Realizzazione degli "Impianti tecnologici a rete" e delle "Attrezzature di servizio" (C)**

**C1 -Rete fognante**

(Comprese condotte, scavo/reinterro, rinfianchi in calcestruzzo, pozzetti di raccolta ed allaccio utenze) (1).

Categoria	Sezione condotta	Svilupp o	Pozzetti	Costo unitario	Totale
	(Ø)	(ml.)	(N.)	(€/ml.)	(Euro)
Collettori fognari acque nere (principali e secondari)	300	950	-	65,00	61.750,00
Collettori acque bianche (principali e secondari)	300	950	-	80,00	76.000,00
Pozzetti di ispezione	120x120	-	7	-	-
<b>TOTALE RETE FOGNANTE</b>					<b>137.750,00</b>

(1) Nel caso in cui la realizzazione della rete avvenga successivamente a quella della rete stradale, va considerata l'incidenza di rottura e ripristino di quest'ultima.

**C2 -Rete idrica**

(Comprese condotte, scavo/reinterro, saracinesche, pezzi speciali, cassette di allaccio utenze, chiusini in ghisa, pozzetti di ispezione e allaccio utenze, ecc.) (1).

Comune di M. di Gioiosa J. (RC)  
Zona B4 – Piano Particolareggiato ex-lege 1159/42 - Relazione

Categoria	Sezione condotta	Svilupp o	Pozzetti	Costo unitario	Totale
	(Ø)	(ml.)	(N.)	(€/ml.)	(Euro)
Condotte per usi potabili	100	870	-	70,00	60.900,00
Pozzetti di ispezione (principali e secondari)	200x150	-	9	-	-
<b>TOTALE RETE IDRICA</b>					<b>60.900,00</b>

(1) Nel caso in cui la realizzazione della rete avvenga successivamente a quella della rete stradale, va considerata l'incidenza di rottura e ripristino di quest'ultima.

### C3 -Rete elettrica e di pubblica illuminazione

(Comprese fondazioni, alloggiamento palo luce, pozzetto, armature, lampade, cassette di allaccio utenze, puntazza, ecc.) (1).

Categoria	Sezione condotta	Svilupp o	Pali Pozzetti	Costo unitario	Totale
	(Ø)	(ml.)	(N.)	(€/ml.)	(Euro)
Condotte in cavo interrato (su linee con doppio palo)	100	30	-	20,00	600,00
Pali doppi in ferro ricurvi	-	-	3	700,00	2.100,00
Condotte in cavo interrato (su linee con palo singolo)	100	1.400	-	20,00	28.000,00
Pali singoli in ferro ricurvi	-	-	77	600,00	46.200,00
Condotte in cavo interrato (su linee con palo singolo in aree pedonali)	100	300	-	20,00	6.000,00
Pali singoli in ferro dritti in aree pedonali	-	-	26	300,00	7.800,00
Pozzetti di ispezione ai pali	45x45	-	106	30,00	3.180,00
<b>TOTALE RETE ELETTRICA E DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE</b>					<b>93.880,00</b>

(1) Nel caso in cui la realizzazione della rete avvenga successivamente a quella della rete stradale, va considerata l'incidenza di rottura e ripristino di quest'ultima.

### C4 -Verde pubblico attrezzato

Gli interventi consistono nell'attrezzare a verde pubblico un'area di 3.170 mq. Per opere di urbanizzazione secondaria (giochi bambini, piccoli spettacoli all'aperto e possibili piccole attrezzature collettive).

I costi riguardano le piantumazioni autoctone, le pavimentazioni, le attrezzature per i giochi e la ricreazione, i percorsi interni, le reti per impianti di pubblica utilità, e gli arredi.

Non vengono presi in considerazione eventuali volumi edilizi connessi alla funzione dell'area (deposito attrezzi, guardiania, bar di ristoro, ecc.) da specificare nel successivo progetto d'area.

#### Determinazione costo degli interventi

Categoria di intervento	Superficie	Costo unitario	Totale
	(mq.)	(€/mq.)	(Euro)
Attrezzature e servizi (AS1)	3.170	30,00	95.100,00
<b>Totale C4</b>	<b>3.170</b>	<b>30,00</b>	<b>95.100,00</b>

Comune di M. di Gioiosa J. (RC)  
Zona B4 – Piano Particolareggiato ex-lege 1159/42 - Relazione

Arredo urbano (D)		
Categoria	Costo unitario	Euro
Decorazioni, cartellonistica, impianti di segnaletica stradale e toponomastica, cestini porta rifiuti, cassonetti rifiuti, fioriere, pensiline, panchine, cabine telefoniche, ecc.	A forfait	15.000
<b>TOTALE ARREDO URBANO</b>		<b>15.000</b>

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI DI SPESA**

CATEGORIE E SOTTO CATEGORIE	EURO	% per categorie	% per sotto categorie
<b>A. ESPROPRIAZIONI</b>			
A1 – Acquisizione aree di intervento	210.126,00	-	100,00
<b>Tot. A</b>	<b>210.126,00</b>	<b>21,30</b>	<b>100,00</b>
<b>B. URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>			
B1 – Sedi viarie di nuova realizzazione o esistenti da adeguare	298.242,50	-	79,90
B2 – Parcheggi in linea agli assi stradali	35.000,00	-	9,40
B3 – Piazza ed Aree di sosta	19.470,00	-	5,20
B4 – Viabilità pedonale di nuova realizzazione o esistente da adeguare	20.647,50	-	5,50
<b>Tot. B</b>	<b>373.360,00</b>	<b>37,90</b>	<b>100,00</b>
<b>C. IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE</b>			
C1 – Rete fognante	137.750,00	-	35,50
C2 – Rete idrica	60.900,00	-	15,70
C3 – Rete elettrica e di pubblica illuminazione	93.880,00	-	24,20
C4 – Verde pubblico attrezzato	95.100,00	-	24,60
<b>Tot. C</b>	<b>387.630,00</b>	<b>39,30</b>	<b>100,00</b>
<b>D. ARREDO URBANO</b>			
D1 – Arredo urbano	15.000,00	-	100,00
<b>Tot. D</b>	<b>15.000,00</b>	<b>1,50</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>986.116,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**ALLEGATI**

- 1. Quadro delle particelle catastali interessate dal perimetro di Piano B4*
- 2. Consistenza e condizione d'uso degli edifici esistenti*
- 3. Quadro delle consistenze particellari e relative indennità d'esproprio*
- 4. Il Programma Integrato di Intervento*

**QUADRO DELLE PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DAL PERIMETRO DI PIANO B4**

N.O.	Partita catastale	Foglio	Part. N.	Qualità	CL.	Superficie			Reddito (Euro)		ANNOTAZIONI
						HA	A	CA	Domin.	Agrario	
001	0000001	11	120	Ente urbano		0	0	4			
002	0003424	11	387	Uliveto	1	0	13	10	11,50	4,74	
003	0000001	11	387	Ente urbano		0	1	40			
004	0000001	11	388	Ente urbano		0	0	53			
005	0000001	11	389	Ente urbano		0	0	25			
006	0000001	11	390	Ente urbano		0	0	29			
007	0000001	11	391	Ente urbano		0	0	48			
008	0000001	11	392	Ente urbano		0	0	63			
009	0000001	11	393	Ente urbano		0	0	44			
010	0000001	11	394	Ente urbano		0	0	19			
011	0000001	11	395	Ente urbano		0	0	18			
012	0004667	11	396	Uliveto	2	0	7	50	4,84	2,71	
013	0000001	11	397	Ente urbano		0	0	60			
014	0002530	11	398	Uliveto	2	0	22	30	14,4	8,06	
015	0004556	11	399	Seminativo	1	0	0	76	0,53	0,20	
016	0000001	11	400	Ente urbano		0	0	72			
017	0003328	11	401	Querceto	1	0	8	0	1,03	0,25	
018	0000536	11	404	Seminativo	1	0	2	80	1,95	0,72	
019	0003301	11	405	Querceto	2	0	3	0	0,22	0,05	
020	0000732	11	407	Sem. arborato	1	0	1	20	0,81	0,28	
021	0000001	11	408	Ente urbano		0	11	30			
022	0004312	11	409	Uliveto	4	0	5	90	1,37	1,37	
023	0004312	11	410	Fabb. rurale		0	0	46			
024	0000001	11	410	Ente urbano		0	12	56			Comprende le Part. 551 e 555
025	0004212	11	411	Querceto	1	0	5	80	0,75	0,18	
026	0003253	11	413	Uliveto	3	0	1	0	0,49	0,31	
027	0008078	11	414	Fabb. rurale		0	1	70			
028	0007166	11	415	Fabb. rurale		0	2	20			
029	0004705	11	416	Fico India	U	0	0	70	0,06	0,07	
030	0000001	11	417	Ente urbano		0	0	86			
031	0000001	11	418	Ente urbano		0	0	31			
032	0000001	11	419	Ente urbano		0	0	55			
033	0003320	11	420	Uliveto	3	0	2	90	1,42	0,90	
034	0007097	11	421	Sem. arborato	2	0	3	90	1,91	0,60	
035	0000001	11	422	Ente urbano		0	0	43			
036	0002165	11	423	Sem. arborato	1	0	2	90	1,95	0,67	
037	0000001	11	424	Ente urbano		0	0	83			
038	0000001	11	425	Ente urbano		0	0	77			
039	0000001	11	426	Ente urbano		0	0	62			
040	0000001	11	427	Ente urbano		0	0	68			
041	0000001	11	428	Ente urbano		0	0	50			
042	0002168	11	429	Sem. arborato	2	0	1	50	0,74	0,23	
043	0000001	11	430	Ente urbano		0	3	0			Comprende il n. 522
044	0000001	11	430	Ente urbano		0	2	70			Comprende il n. 522
045	0000001	11	431	Ente urbano		0	0	32			
046	0005932	11	432	Fabb. rurale		0	0	35			
047	0000001	11	433	Ente urbano		0	0	96			
048	0000001	11	434	Ente urbano		0	1	30			
049	0000001	11	435	Ente urbano		0	0	46			
050	0000001	11	436	Ente urbano		0	0	35			
051	0000001	11	437	Ente urbano		0	0	28			
052	0000001	11	438	Ente urbano		0	0	66			
053	0000001	11	439	Ente urbano		0	0	80			
054	0004624	11	440	Sem. arborato	1	0	1	20	0,81	0,28	

N.O.	Partita catastale	Foglio	Part. N.	Qualità	CL.	Superficie			Reddito (Euro)		ANNOTAZIONI
						HA	A	CA	Domin.	Agrario	

055	0000001	11	441	Ente urbano		0	2	20			
056	0000001	11	442	Ente urbano		0	8	50			
057	0000001	11	443	Ente urbano		0	2	20			
058	0004556	11	446	Fico India	U	0	1	20	0,11	0,12	
059	0000001	11	447	Fabb. prom.		0	0	55			
060	0000001	11	448	Ente urbano		0	0	96			
061	0006160	11	449	Fico India	U	0	0	34	0,03	0,04	
062	0006007	11	450	Uliveto	3	0	2	90	1,42	0,90	
063	0000541	11	451	Sem. arborato	1	0	1	60	1,07	0,37	
064	0000001	11	452	Ente urbano		0	0	24			
065	0000001	11	453	Ente urbano		0	0	35			
066	0000001	11	454	Ente urbano		0	0	40			
067	0000001	11	455	Ente urbano		0	0	39			
068	0000001	11	456	Fabb. prom.		0	0	74			
069	0000001	11	457	Ente urbano		0	0	34			
070	0003253	11	458	Uliveto	3	0	7	10	3,48	2,20	
071	0002261	11	459	Fabb. rurale		0	1	90			
072	0002261	11	460	Uliveto	3	0	3	80	1,86	1,18	
073	0002186	11	461	Uliveto	2	0	16	50	10,65	5,97	
074	0000001	11	462	Ente urbano		0	1	40			
075	0000001	11	463	Fabb. prom.		0	0	74			
076	0000001	11	464	Ente urbano		0	2	70			
077	0002678	11	465	Fu d'accert.		0	8	0			
078		11	465	Fu d'accert.		0	4	30			
079	0000001	11	491	Ente urbano		0	0	16			
080	0006390	11	492	Querceto	1	0	10	60	1,37	0,33	
081	0000001	11	494	Ente urbano		0	0	33			
082	0000161	11	495	Sem. arborato	1	0	1	20	0,81	0,28	
083	0000001	11	499	Ente urbano		0	1	20			
084	0000001	11	500	Ente urbano		0	0	46			
085	0000001	11	501	Ente urbano		0	0	27			
086	0000001	11	502	Ente urbano		0	0	31			
087	0003782	11	503	Fabb. rurale		0	0	32			
088	0000001	11	504	Ente urbano		0	0	56			
089	0000001	11	505	Ente urbano		0	0	11			
090	0000001	11	506	Ente urbano		0	0	93			
091	0000001	11	507	Ente urbano		0	0	7			
092	0006160	11	517	Sem. arborato	1	0	3	20	2,15	0,74	
093	0003170	11	518	Uliveto	4	0	9	30	2,16	2,16	
094	0003207	11	520	Querceto	1	0	6	40	0,83	0,20	
095	0000000	11	522	SOPPRESSO		0	0	0			Unito al n. 430
096	0007450	11	545	Seminativo	2	0	9	20	4,04	1,66	
097	0003681	11	546	Querceto	1	0	0	70	0,09	0,02	
098	0003786	11	547	Seminativo	1	0	0	57	0,40	0,15	
099	0000588	11	548	Seminativo	1	0	0	4	0,03	0,01	
100	0004212	11	556	Querceto	1	0	6	40	0,83	0,20	
101	0004322	11	557	Querceto	1	0	0	80	0,10	0,02	
102	0002690	11	565	Uliveto	2	0	4	40	2,84	1,59	
103	0004852	11	566	Uliveto	2	0	12	60	8,13	4,56	
104	0001784	11	572	Uliveto	2	0	5	70	3,68	2,06	
105	0004667	11	573	Uliveto	2	0	4	40	2,84	1,59	
106	0001784	11	574	Uliveto	2	0	0	40	0,26	0,14	
107	0000001	11	588	Ente urbano		0	1	30			
108	0007697	11	666	Uliveto	2	0	6	40	4,13	2,31	
109	0007690	11	667	Uliveto	2	0	24	50	15,82	8,86	
110	0008207	11	668	Uliveto	2	0	16	60	10,72	6,00	

N.O.	Partita catastale	Foglio	Part. N.	Qualità	CL.	Superficie			Reddito (Euro)		ANNOTAZIONI
						HA	A	CA	Domin.	Agrario	
111	0007165	11	571	Uliveto	2	0	32	50	20,98	11,75	
112	0007166	11	676	Uliveto	2	0	6	72	4,34	2,43	SR
113	0004544	11	677	Uliveto	2	0	6	51	4,2	2,35	SR
114	0008078	11	678	Uliveto	2	0	3	81	2,46	1,38	SR
115	0007555	11	702	Uliveto	2	0	23	0	14,85	8,31	
116		11	804	Fu d'accert.		0	3	70			
117	0008220	12	34	Seminativo	2	0	32	80	14,4	5,93	
118	0005489	12	122	Uliveto	2	0	21	50	13,88	7,77	
119	0004512	12	130	Uliveto	2	0	19	40	12,52	7,01	
120	0005489	12	131	Uliveto	2	0	6	10	3,94	2,21	
121	0002500	12	133	Sem. arborato	1	0	9	90	6,65	2,30	
122	0007207	12	134	Querceto	1	0	4	60	0,59	0,14	
123	0002655	12	135	Uliveto	2	0	2	20	1,42	0,80	
124	0000001	12	136	Ente urbano		0	2	40			
125	0007207	12	137	Sem. arborato	1	0	9	80	6,58	2,28	
126	0000001	12	138	Ente urbano		0	0	88			
127	0002518	12	139	Fabb. rurale		0	0	49			Diritto alla corte n.175 del F12
128	0003682	12	140	Fabb. rurale		0	0	60			
129	0003681	12	141	Seminativo	1	0	0	30	0,21	0,08	
130	0007981	12	142	Sem. arborato	2	0	4	60	2,26	0,71	
131	0000001	12	143	Ente urbano		0	2	70			
132	0000001	12	144	Ente urbano		0	0	72			
133	0000001	12	145	Ente urbano		0	0	79			
134	0000001	12	146	Ente urbano		0	1	30			
135	0005904	12	152	Sem. irr. arb.	2	0	2	0	1,07	0,67	
136	0000002	12	175	Corte		0	0	84			Comune al n. 139 del Fg. 12
137	0000001	12	220	Ente urbano		0	0	50			
138	0000162	12	345	Fabb. rurale		0	0	26			
139	0000001	12	346	Ente urbano		0	1	60			
140	0000001	12	360	Ente urbano		0	0	46			
141	0002456	12	455	Seminativo	1	0	6	20	4,32	1,60	
142	0000001	12	457	Ente urbano		0	0	60			
143	0000001	12	458	Ente urbano		0	0	40			
144	0004087	12	468	Fabb. rurale		0	0	60			
145	0004091	12	551	Uliveto	1	0	5	80	5,09	2,10	
146	0000723	12	615	Fabb. rurale		0	0	20			
147	0004744	17	78	Uliveto	2	0	8	50	5,49	3,07	
148	0000001	17	78	Ente urbano		0	12	20			Comprende la part. 79
149	0004465	17	80	Fabb. rurale		0	1	0			
150	0007338	17	81	Fabb. rurale		0	0	62			
151	0007338	17	82	Uliveto	2	0	13	40	8,65	4,84	
152	0007563	17	83	Uliveto	2	0	18	40	11,88	6,65	
153	0000707	17	84	Fabb. rurale		0	0	2			
154	0003184	17	95	Uliveto	2	0	6	0	3,87	2,17	
155	0000001	17	491	Ente urbano		0	4	90			Comprende la part. 1107
156		17	1121	Uliveto	2	0	2	0	1,29	0,72	
157		17	1122	Sem. arborato	1	0	9	10	6,11	2,11	
158	0000001	18	3	Ente urbano		0	8	70			
159	0000610	18	4	Uliveto	1	0	3	20	2,81	1,16	
160	0000615	18	6	Uliveto	1	0	9	40	8,25	3,40	
161	0000244	18	38	Vigneto	2	0	10	40	9,13	5,37	
162	0007572	18	41	Vigneto	2	0	19	40	17,03	10,02	
163	0007662	18	61	Uliveto	2	0	8	70	5,62	3,15	
164	0001788	18	125	Uliveto	1	0	2	70	2,37	0,98	
165	0001738	18	126	Uliveto	2	0	9	60	6,2	3,47	
166	0004434	18	127	Uliveto	2	0	18	80	12,14	6,80	

N.O.	Partita catastale	Foglio	Part. N.	Qualità	CL.	Superficie			Reddito (Euro)		ANNOTAZIONI
						HA	A	CA	Domin.	Agrario	
167	0004434	18	128	Fabb. rurale		0	2	30			
168	0000581	18	129	Uliveto	2	0	20	30	13,11	7,34	
169	0007190	18	136	Uliveto	2	0	6	60	4,26	2,39	
170	0000001	18	137	Ente urbano		0	13	10			
171	0007189	18	138	Fabb. rurale		0	6	90			
172	0007190	18	140	Uliveto	2	1	96	0	126,53	70,86	
173	0001788	18	262	Fabb. rurale		0	0	32			
174	0007190	18	270	Fabb. rurale		0	4	0			
175	0003140	18	276	Uliveto	1	0	2	20	1,93	0,8	
176	0004598	18	324	Fabb. rurale		0	0	5			
177	0000001	18	399	Ente urbano		0	2	5			
178	0004437	18	400	Uliveto	2	0	0	65	0,42	0,23	
179	0004436	18	401	Uliveto	2	0	5	95	3,84	2,15	
180	0000001	18	451	Ente urbano		0	7	25			Comprende il n. 484
181	0008195	18	554	Vigneto	2	0	2	85	2,50	1,47	Comprende la part. 872
182	0000723	18	670	Uliveto	2	0	0	70	0,45	0,25	
183	0000723	18	671	Uliveto	1	0	0	10	0,09	0,04	
184	0000001	18	724	Ente urbano		0	5	10			TM 751-87
185	0007189	18	733	Uliveto	2	0	7	0	4,52	2,53	
186	0007189	18	734	Uliveto	2	0	9	40	6,07	3,40	
187	0006134	18	806	Uliveto	2	0	5	8	3,28	1,84	SR
188	0006134	18	807	Uliveto	2	0	0	32	0,21	0,12	SR
189	0006134	18	808	Uliveto	2	0	3	90	2,52	1,41	
190	0007240	18	809	Uliveto	1	0	6	46	5,67	2,34	
191	0000610	18	810	Uliveto	1	0	2	84	2,49	1,03	
192	0007190	18	917	Uliveto	1	0	29	49	25,89	10,66	
193	0007190	18	918	Uliveto	1	0	1	41	1,24	0,51	SR
194	0007645	18	919	Vigneto	2	0	20	9	17,64	10,38	
195	0007645	18	920	Vigneto	2	0	1	41	1,24	0,73	SR
196		18	938	Uliveto	2	0	3	35	2,16	1,21	

 Particelle comprese parzialmente nel perimetro di Piano



FOGLIO 11

FOGLIO 12

FOGLIO 12

FOGLIO 18



COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA (RC)

Ambito di Porticato

C.C. Identificativa	Caratteristiche edilizie							Volume impieghi non residenziali (mq)	Note
	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Costruzione esistente		Nuova edificata			
				Area (mq)	Volume (mc)	Area (mq)	Volume (mc)		
1	307	192,96	3,88	523,61	2.031,38	523,61	2.031,38		Edificio in costruzione
2	292	124,59	4,15	311,92	1.293,74	311,92	1.293,74		Edificio in costruzione
3	282	56,64	3,91	139,05	544,20	139,05	544,20		
4	290	28,46	2,90	39,38	114,40	39,38	114,40		
5	291	30,76	3,67	57,44	211,07	57,44	211,07	211,07	Deposito attrezzi
6	289	53,14	4,82	155,92	751,56	155,92	751,56		
7	283	35,77	6,88	63,37	436,13				
	284	43,17	9,08	107,02	971,72				
	285	20,63	8,52	23,20	197,63				
	288	37,54	7,32	88,03	643,98	281,62	2.249,46		
8	286	57,42	3,93	100,52	394,89				
	287	26,66	5,90	39,70	234,14	140,22	629,03	448,00	Magazzino e deposito attrezzi al pt.
9	279	64,84	4,27	98,51	421,06				
	280	138,93	6,64	317,51	2.109,19				
	281	65,61	9,67	226,56	2.190,73	642,58	4.720,98		
10	726	22,65	3,27	30,96	101,10	30,96	101,10	101,10	Garage
11	727	24,96	2,83	38,74	109,51	38,74	109,51	109,51	Magazzino di deposito
12	293	26,26	3,68	40,92	150,58				
	294	31,47	3,97	61,36	243,41				
	751	25,18	2,26	34,38	77,63	136,66	471,62		
13	295	41,15	8,27	96,28	795,86				
	298	34,58	8,89	52,13	463,42	148,41	1.259,28		
14	297	25,07	2,94	38,80	114,22	38,80	114,22	114,22	Magazzino di deposito
15	724	21,98	3,39	30,00	101,62	30,00	101,62		
16	725	29,29	2,40	45,47	109,04	45,47	109,04		
17	274	30,72	10,00	54,75	547,33	54,75	547,33		
18	275	41,51	9,39	107,86	1.012,48	107,86	1.012,48		
19	277	42,38	10,12	93,55	947,01	93,55	947,01		
20	278	63,18	8,37	145,43	1.217,69	145,43	1.217,69		
21	276	39,00	4,33	89,90	389,54	89,90	389,54		
22	298	38,55	7,79	80,58	627,57	80,58	627,57		
23	750	19,63	2,88	22,64	65,20	22,64	65,20	65,20	Deposito attrezzi
24	302	48,49	7,13	131,62	938,47				
	303	16,65	9,53	15,00	143,02	146,62	1.081,49		
25	304	29,59	7,63	46,95	358,09	46,95	358,09		
26	305	50,09	8,09	125,54	1.015,70	125,54	1.015,70		
27	300	19,63	3,79	19,75	74,81	19,75	74,81	74,81	Magazzino di deposito
28	301	23,43	4,62	31,85	147,16	31,85	147,16		
29	306	55,23	4,25	188,72	802,04	188,72	802,04		Edificio in costruzione
30	299	37,23	3,57	62,67	223,88	62,67	223,88		
31	55	50,17	3,64	146,26	532,51	146,26	532,51		
32	56	63,80	3,95	204,05	806,53	204,05	806,53		
33	57	29,72	2,86	49,74	142,31	49,74	142,31	142,31	Garage
34	58	54,62	3,09	117,25	362,89	117,25	362,89		
35	59	65,67	7,25	188,00	1.362,49				
	60	29,84	11,77	55,48	652,96				
	61	24,44	6,61	26,12	172,62	269,60	2.168,07	166,00	Garage
36	62	32,65	5,72	60,88	348,33	60,88	348,33		
37	63	28,25	3,77	48,77	183,96	48,77	183,96		
38	766	42,16	2,60	109,95	286,21	109,95	286,21		
39	64	58,51	13,69	202,45	2.770,74	202,45	2.770,74		
40	65	38,32	3,48	77,04	268,48	77,04	268,48		
41	435	37,57	5,85	80,50	470,94	80,50	470,94		
42	705	49,77	2,23	116,19	259,11	116,19	259,11	130,00	Magazzino di deposito
43	439	30,13	9,80	46,21	452,73				
	440	20,38	7,10	26,88	190,95	73,09	643,68	80,00	Garage

Catastro	Foglio L. 2009	Particella (m)	Altezza (m)	Caratteristiche edilizie				Valore imprevisti circa 10%	Note
				Edificio agricolo		Totale edificio			
				Area (mq)	Volume (mc)	Area (mq)	Volume (mc)		

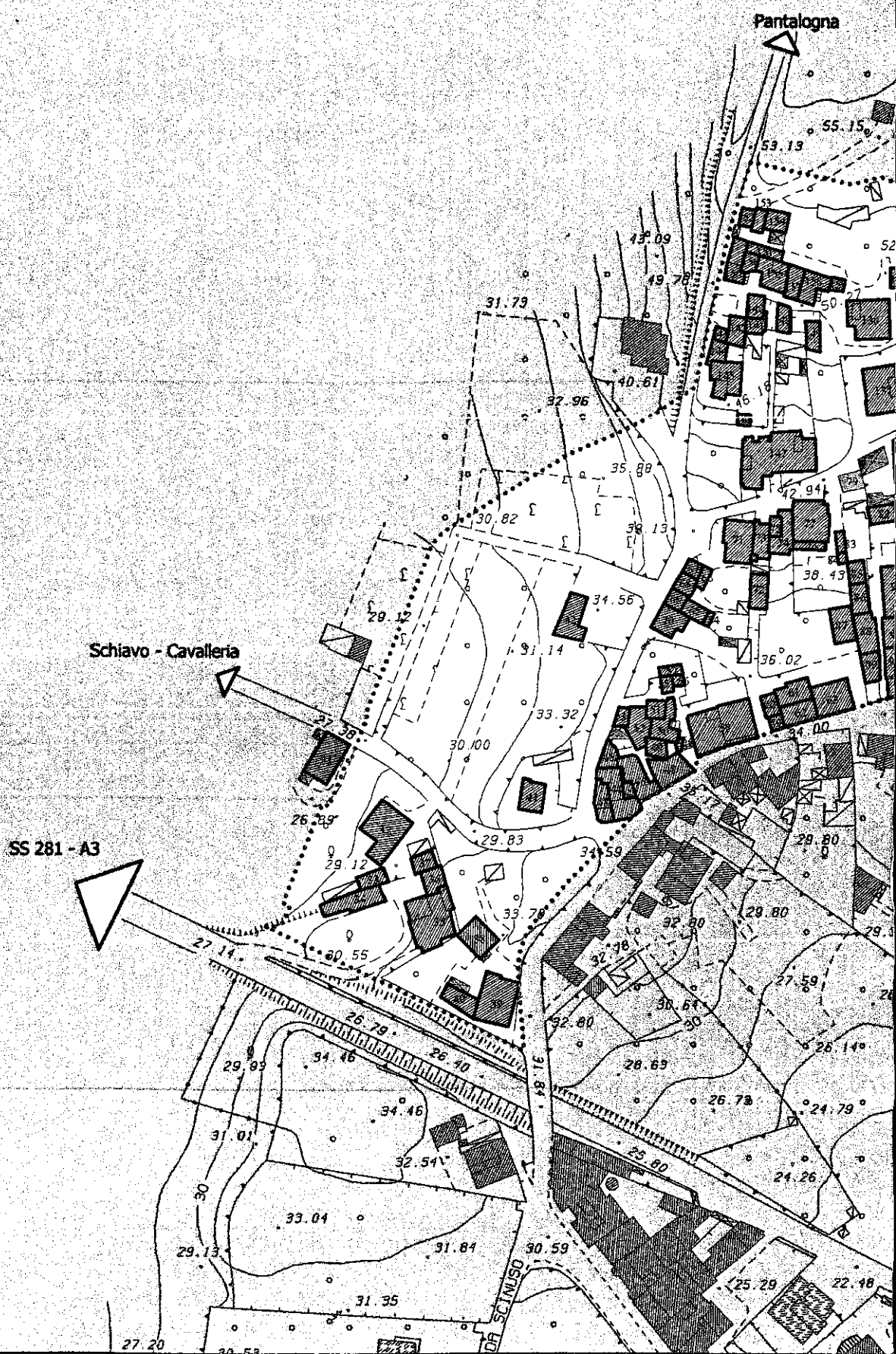
44	438	20,95	7,01	24,51	171,80				
	441	32,01	6,71	64,82	434,62				
	442	32,36	6,80	50,52	343,74	139,85	950,16	150,00	Garage
45	436	30,50	3,70	47,89	177,29	47,89	177,29		
46	437	54,21	6,08	119,83	728,11	119,83	728,11		
47	706	29,88	3,20	25,34	81,07	25,34	81,07		
48	443	45,32	6,59	115,40	760,78	115,40	760,78		
49	707	26,90	2,87	44,05	126,43	44,05	126,43		
50	445	52,57	5,67	88,87	504,19	88,87	504,19		
51	446	26,14	6,07	42,84	259,91	42,84	259,91		
52	447	44,43	4,35	96,27	418,85	96,27	418,85		
53	448	22,35	5,57	29,41	163,93	29,41	163,93		
54	444	14,01	4,97	8,95	44,44	8,95	44,44	44,44	Deposito attrezzi
55	449	19,95	3,28	24,25	79,51	24,25	79,51	79,51	Garage
56	450	15,40	2,60	14,80	38,50	14,80	38,50	38,50	Deposito attrezzi
57	451	22,78	2,98	27,30	81,34	27,30	81,34	81,34	Deposito attrezzi
58	452	50,71	7,35	142,25	1.045,45				Edificio in costruzione
	453	16,80	10,06	17,41	175,19				
	454	26,29	12,61	17,63	222,46				
	455	48,47	14,25	146,62	2.089,54				
59	720	18,95	7,71	22,43	173,05	323,91	3.532,64	800,00	Magazzino di deposito e garage
60	721	26,42	10,55	42,48	448,21	22,43	173,05		
61	722	40,05	5,40	87,87	474,72	42,48	448,21		
62	723	39,75	5,97	91,50	546,25	91,50	546,25		
63	-	47,74	6,60	140,60	927,96	140,60	927,96		
64	456	15,22	2,65	12,46	33,01	12,46	33,01	33,01	Deposito attrezzi
65	457	28,55	3,08	47,87	147,32	47,87	147,32		
66	458	22,33	2,77	26,22	72,57	26,22	72,57	72,57	Magazzino di deposito
67	459	21,89	3,09	29,82	92,03	29,82	92,03		
68	460	27,45	6,95	45,36	315,11	45,36	315,11		
69	461	24,64	5,44	37,89	206,01	37,89	206,01		
70	462	39,36	6,77	89,52	606,44	89,52	606,44		
71	463	51,74	7,56	148,51	1.122,88	148,51	1.122,88		
72	464	37,00	8,00	76,67	613,27	76,67	613,27	90,00	Garage
73	466	39,62	7,37	70,67	521,17	70,67	521,17		
74	467	21,63	9,23	27,35	252,47	27,35	252,47		
75	468	49,72	7,72	90,98	702,19	90,98	702,19	150,00	Magazzino di deposito e garage
76	469	28,85	15,20	33,00	501,68	33,00	501,68		
77	470	54,32	16,58	179,68	2.978,56	179,68	2.978,56	250,00	Magazzino di deposito e garage
78	471	28,44	2,83	49,35	139,50	49,35	139,50		
79	534	15,93	2,30	15,71	36,14	15,71	36,14		
80	535	26,87	2,77	42,50	117,83	42,50	117,83	70,00	Magazzino di deposito
81	536	29,48	3,80	52,54	199,66	52,54	199,66		
82	568	33,13	3,77	64,42	242,90	64,42	242,90		
83	478	21,37	3,74	23,60	88,27	23,60	88,27	88,27	Deposito attrezzi agricoli
84	477	13,52	4,02	11,33	45,52	11,33	45,52	45,52	Magazzino di deposito
85	476	27,25	4,63	45,41	210,31	45,41	210,31		
86	475	33,30	5,96	63,74	379,75	63,74	379,75		
87	472	39,76	6,93	93,98	651,42	93,98	651,42		
88	474	42,55	9,74	100,26	976,92	100,26	976,92		
89	473	32,83	5,59	62,55	349,93	62,55	349,93		
90	479	56,61	7,06	186,43	1.316,14	186,43	1.316,14		
91	480	14,26	7,12	12,53	89,28				
	481	37,23	7,31	82,45	602,70	94,98	691,98		
92	482	37,60	5,84	87,32	509,53	87,32	509,53		
93	483	29,40	6,54	52,14	341,19	52,14	341,19		
94	484	25,54	3,56	39,88	141,94	39,88	141,94		
95	485	48,77	3,47	148,95	516,96	148,95	516,96	200,00	Attività commerciali
96	486	84,37	5,06	271,49	1.374,69	271,49	1.374,69		

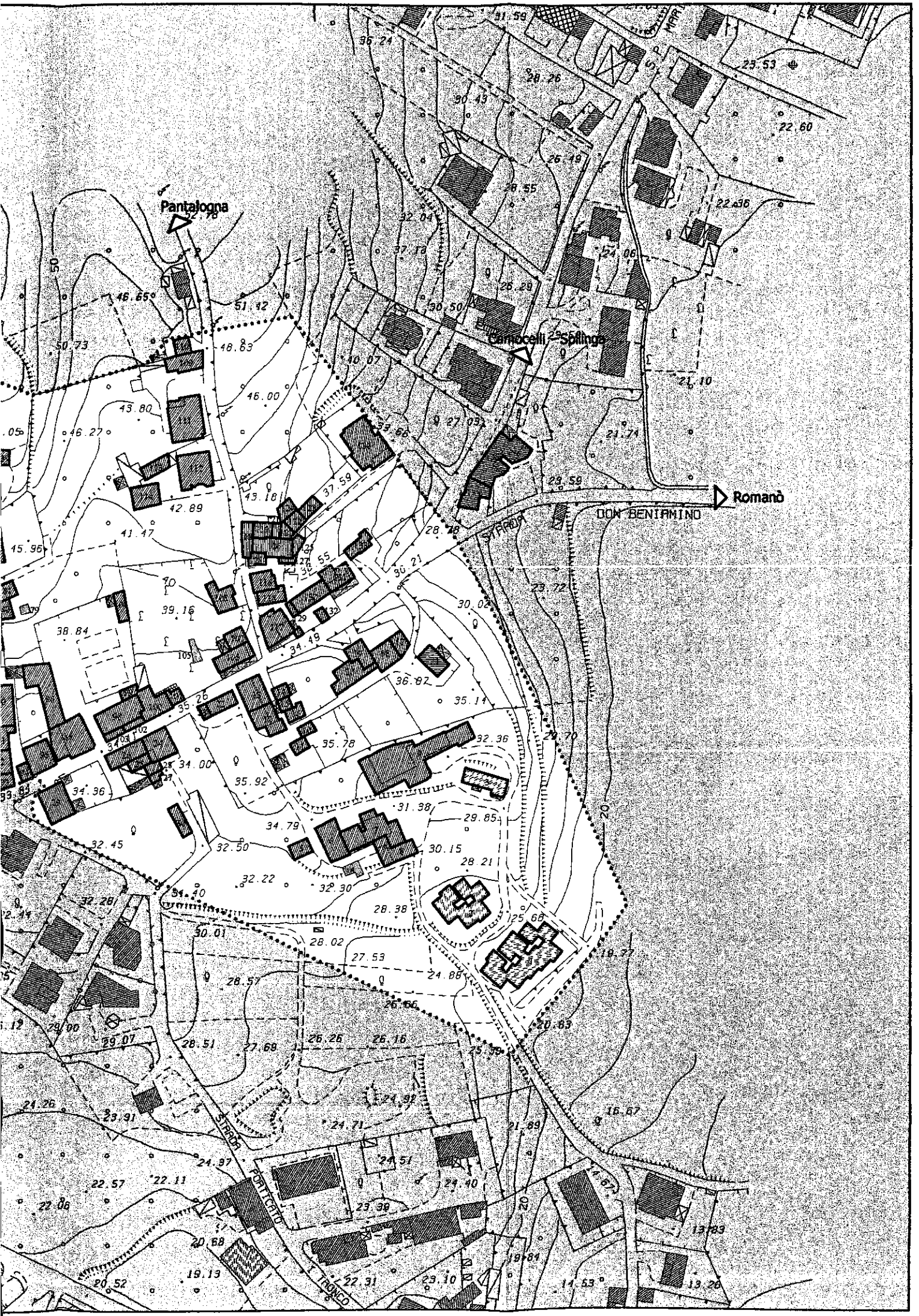
Identificativo	Cassa 12000 n	Perimetro (m)	Altezza (m)	Consumo edilizio				Valore metri preziosi (m²)	Note
				Struttura componenti		Totale edificio			
				Area (m²)	Volume (m³)	Area (m²)	Volume (m³)		

97	487	54,34	4,71	183,91	867,05				Fabbricato demolito e ricostruito
	488	40,06	8,04	87,39	702,43	271,30	1.569,48		
98	489	62,47	8,86	205,62	1.821,54	205,62	1.821,54		
99	490	24,68	3,28	35,13	115,38	35,13	115,38	115,38	Magazzino di deposito
100	491	54,65	5,74	140,32	805,02	140,32	805,02		
101	492	25,99	7,63	36,96	282,01	36,96	282,01	70,00	Magazzino di deposito
102	493	25,67	6,77	29,10	197,13				
	494	13,48	9,79	11,25	110,13	40,35	307,26		
103	495	17,79	7,94	18,06	143,48	18,06	143,48		
104	533	35,29	2,76	60,06	165,95	60,06	165,95	165,95	Magazzino di deposito
105	496	26,79	3,76	32,44	121,99	32,44	121,99		
106	497	44,63	10,60	105,23	1.115,31			120,00	Magazzino di deposito
	498	18,08	9,30	15,12	140,60	120,35	1.255,91	140,60	Corpo scala
107	499	32,05	7,34	63,74	467,85	63,74	467,85		
108	500	49,37	2,43	112,23	272,56	112,23	272,56		
109	526	47,04	2,20	113,31	249,00	113,31	249,00	249,00	Magazzino di deposito e garage
110	527	27,73	3,47	48,06	166,80	48,06	166,80		
111	528	20,43	4,98	21,15	105,45			105,45	Corpo scala
	529	71,83	4,46	250,21	1.116,89	271,36	1.222,34	150,00	Magazzino di deposito e garage
112	530	61,83	14,64	208,67	3.054,98	208,67	3.054,98	350,00	Magazzino di deposito e garage
113	531	37,91	4,24	73,16	310,40	73,16	310,40	310,40	Magazzino di deposito e garage
114	532	43,92	4,08	117,87	480,37	117,87	480,37	460,37	Magazzino di deposito e garage
115	501	36,98	8,35	70,68	590,38				
	502	10,97	2,90	7,11	20,62	77,79	611,00		
116	503	38,05	5,15	86,54	445,84	86,54	445,84		
117	504	53,00	8,83	117,85	1.041,16				
	505	25,29	8,24	39,85	328,35				
	506	10,94	5,75	7,11	40,88				
	755	13,88	2,26	11,63	26,30	176,44	1.436,69	328,35	Magazzino di deposito e garage
118	507	40,97	5,88	75,77	445,85	75,77	445,85		
119	508	30,90	5,91	57,41	339,25	57,41	339,25		
120	509	20,65	3,04	24,59	74,80	24,59	74,80	74,80	Corpo scala
121	510	23,63	4,15	33,85	140,62	33,85	140,62	140,62	Magazzino di deposito
122	511	29,39	3,66	53,26	195,07	53,26	195,07		
123	512	29,42	3,42	50,10	171,19	50,10	171,19		
124	513	29,38	4,00	49,89	199,40	49,89	199,40		
125	514	24,29	5,73	31,71	181,59	31,71	181,59		
126	515	52,89	7,24	138,93	1.006,06	138,93	1.006,06	200,00	Magazzino di deposito
127	516	22,80	7,22	20,77	150,01	20,77	150,01	150,01	Magazzino di deposito
128	517	28,40	3,22	40,46	130,08	40,46	130,08		
129	518	18,58	6,12	17,50	107,04	17,50	107,04	107,04	Portico-Balcone
130	519	47,50	5,00	114,76	573,75	114,76	573,75		
131	520	24,96	9,37	38,86	364,11				
	521	37,51	9,03	62,62	565,50				
	522	19,64	6,13	14,48	88,77	115,96	1.018,38	88,77	Corpo scala
132	523	19,70	3,47	23,51	81,58	23,51	81,58	81,58	Magazzino di deposito
133	761	40,42	4,60	71,21	327,65	71,21	327,65		
134	569	72,25	7,56	261,27	1.979,29				
	570	30,29	7,51	39,17	294,01	300,44	2.273,30	294,01	Magazzino di deposito e garage
135	583	49,85	3,61	119,91	433,29	119,91	433,29		
136	582	90,05	5,65	218,77	1.236,81				
	584	20,07	11,67	23,42	273,39				
	585	22,00	11,72	28,69	336,34			273,39	Torri di servizio
	586	26,64	8,33	29,80	248,28	300,66	2.094,82	336,34	Torri di servizio
137	537	19,92	16,56	21,37	353,96				
	538	62,66	14,70	169,93	2.498,70	191,30	2.852,66	353,96	Magazzino di deposito e garage

CANTIERE	Foglio 12000 (n)	Partenza (m)	Arriva (m)	Parametri edificio				Valori volumetrici presenti nel RGR (m <sup>3</sup> )	Note
				Spazio coperto		Totale edificio			
				Area (mq)	Volumi (m <sup>3</sup> )	Area (mq)	Volumi (m <sup>3</sup> )		
138	539 540	57,34 16,66	10,99 12,35	192,46 15,99	2.114,67 197,51				
139	541	25,18	4,02	39,44	158,41	39,44	158,41	197,51	Magazzino di deposito e garage
140	542	28,41	5,69	49,02	278,81	49,02	278,81	158,41	Magazzino di deposito
141	543	30,40	3,63	39,98	145,05	39,98	145,05		
142	544	32,45	3,15	60,78	191,24	60,78	191,24		
143	545	18,68	2,80	21,73	60,80	21,73	60,80	60,80	Magazzino di deposito e garage
144	546	29,53	3,48	44,92	156,34	44,92	156,34		
145	547 548	44,92 21,82	8,44 3,11	96,09 29,29	810,59 91,16				
146	550	17,23	2,61	18,35	47,90	18,35	47,90	125,38 901,75	Garage
147	565 566 567	16,66 119,44 16,78	8,65 8,21 6,47	16,83 349,08 16,16	145,57 2.865,92 104,53			125,38 901,75	Garage Garage Corpo scala Garage Corpo scala
148	718	30,55	3,95	50,78	200,74	50,78	200,74	91,16	
149	719	28,22	2,57	42,37	108,93	42,37	108,93	47,90	Garage
150	551 559	28,40 25,83	4,27 6,51	46,50 37,80	198,49 246,01			150,00	Magazzino di deposito Magazzino di deposito
151	552	32,98	2,45	45,69	112,09	45,69	112,09	16,16	Garage
152	553	22,14	7,59	30,21	229,17	30,21	229,17		
153	554	24,12	9,57	32,02	306,34	32,02	306,34		
154	555	30,30	6,25	56,88	355,40	56,88	355,40		
155	556 557	18,93 43,78	3,13 6,19	21,63 82,89	67,59 513,47				
156	558	25,60	5,91	35,08	207,44	35,08	207,44		
157	560	33,94	6,06	59,69	361,52	59,69	361,52	207,44	Magazzino di deposito
158	561	42,00	6,04	83,70	505,86	83,70	505,86		
159	562	18,79	2,70	21,89	59,09	21,89	59,09	59,09	Magazzino di deposito
<b>TOTALE</b>				<b>15.265,80</b>	<b>95.341,47</b>	<b>15.265,80</b>	<b>95.341,47</b>		

# Il Rilievo del patrimonio edilizio esistente





Pantalogna

Camocelli Spillings

Romanò

DOM BENIAMINO

S. STEFANO

S. GIACOMO

S. TRONCO

Quadro delle consistenze particellari e relative indennità di esproprio

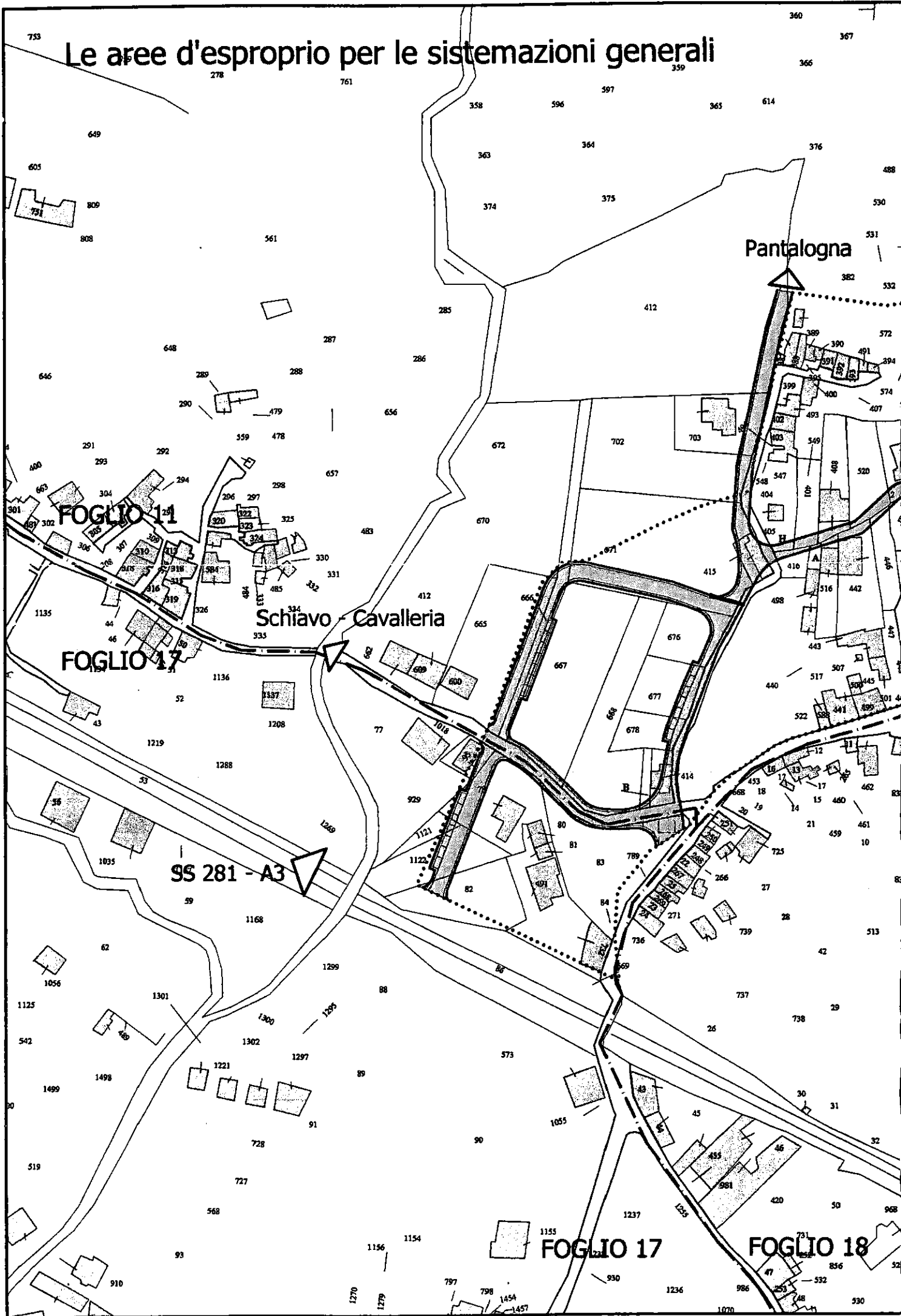
N.O.	Foglio		Particella		Dati catastali		Superficie cartografica		Intestatari iscritti in atti catastali		Superficie di esproprio	Finalità delle aree da acquisire				Indennità di esproprio		
	N.	17	N.	82	Descrizione	Qualità	Superficie catastale	Mq.	Mq.	Mq.		Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
001	17	82	Uliveto	1.340	1.093	Zavaglia Giuseppe, nato a MdGJ il 17.08.55	68,70	68,70	15,00	15,00	1.030,50							
002	17	1122	Sern. arborato	910	900	Zavaglia Francesco, nato a MdGJ il 19.06.53 ed altri	233,70	183,30	45,40	45,40	3.505,50							
003	17	1121	Uliveto	200	186	Zavaglia Saverto V., nato a MdGJ il 01.05.21	24,00	11,40	12,60	12,60	360,00							
004	17	78	Erte urbano	1.290	1.179	Zavaglia Saverto V., nato a MdGJ il 01.05.21	283,00	260,00	33,00	33,00	4.395,00							
005	17	95	Uliveto	600	238	Pugliese Maria G., nata a MdGJ il 24.10.29	53,00	53,00			795,00							
006	17	83	Uliveto	1.830	1.848	Scali Antonio, nato a Palizzi il 06.03.40 ed altri	187,70	187,70			2.815,50							
007	11	667	Uliveto	2.450	2.517	Mazzafarro Rosa, nata a MdGJ il 06.09.37	149,50	270,30	34,00	34,00	2.242,50							
008	11	666	Uliveto	640	705	Mazzafarro Giuseppe, nato a MdGJ il 10.08.42 ed altri	328,50	270,30	58,30	58,30	4.929,00							
009	11	665	Uliveto	1.965	2.128	Mazzafarro Maria, nata a MdGJ il 16.09.44	319,70	319,70			4.795,50							
010	11	671	Uliveto	3.250	3.382	Mazzafarro Ettore, nato a MdGJ il 22.08.55	768,30	768,30			11.524,50							
011	11	702	Uliveto	2.300	2.237	Mazzafarro Rosanna, nata in USA il 02.07.73	87,20	87,20			1.308,00							
012	11	703	Erte urbano	1.030	982	Mazzafarro Giuseppe, nato a MdGJ il 10.08.42	188,90	188,90			2.833,50							
013	11	412	Uliveto	1.610	9.520	Mazzafarro Vincenzo di Rocco	315,10	315,10			4.726,50							
014	11	415	Fabbricato rurale	220	211	Mazzafarro Ettore, nato a MdGJ il 22.06.55	179,40	179,40			2.691,00							
015	11	401	Querceto	800	386	Romeo Immacolata, nata a MdGJ il 08.01.40 ed altri	49,10	49,10			736,50							
016	11	408	Erte Urbano	1.130	632	Intestatario non presente in archivio	51,00	51,00			765,00							
017	11	520	Querceto	640	686	Zavaglia Nicola di Rocco Vincenzo	82,50	82,50			1.237,50							
018	11	408	Erte urbano	1.130	1.139	Intestatario non presente in archivio	184,70	184,70			2.770,50							
019	11	409	Uliveto	590	1.086	La part. 408 risulta ripetuta in planimetria Cincinnato Rosa, nata a MdGJ il 18.03.39	272,20	179,80	92,40	92,40	4.083,00							
020	11	410	Erte urbano	1.256	1.300	Cincinnato Rosa, nata a MdGJ il 18.03.39	300,80	300,80			4.512,00							
021	11	556	Querceto	640	684	Righettoni Celeste, nata a Giobesa J. il 22.04.44	201,60	201,60			3.024,00							
022	11	411	Querceto	580	585	Righettoni Celeste, nata a Giobesa J. il 22.04.44	251,70	251,70			3.775,50							
023	11	518	Uliveto	930	1.085	Schirripa Giuditta, nata a MdGJ il 24.01.39 ed altri	48,00	48,00			720,00							

N.O.	Dati catastali		Superficie catastale cartografica Mq.	Intestatari iscritti in atti catastali DITTA	Superficie di esproprio Mq.	Finalità delle aree da acquisire				Superficie di esproprio Totale				
	Foglio	Particella				Descrizione	Qualità	Superficie catastale Mq.	Viabilità veicolare Mq.	Viabilità pedonale Mq.	Parcheggi	Piazze e Aree di sosta Mq.	Attrezzature e servizi Mq.	Superficie di esproprio Totale
024	11	450	Uliveto	290	296	3,80	3,80	--	--	--	15,00	57,00		
025	11	459	Babbricato rurale	190	184	2,40	2,40	--	--	--	15,00	36,00		
026	11	446	Fico d'India	120	384	19,50	19,50	--	--	--	15,00	292,50		
027	11	442	Erte urbano	850	816	53,90	53,90	--	--	--	15,00	808,50		
028	11	516	Erte urbano	350	368	18,10	18,10	--	--	--	15,00	271,50		
029	11	A	--	--	57	7,00	7,00	--	--	--	15,00	105,00		
030	11	B	--	--	106	11,20	11,20	--	--	--	15,00	168,00		
031	11	414	Fabbricato rurale	170	228	134,20	134,20	--	--	--	15,00	2.013,00		
032	11	H	--	--	--	32,90	32,90	--	--	--	15,00	493,50		
033	11	416	Fico d'India	70	162	37,90	37,90	--	--	--	15,00	569,50		
034	11	676	Uliveto	672	669	149,80	149,80	--	--	--	15,00	2.247,00		
035	11	677	Uliveto	651	655	103,50	103,50	--	60,50	--	15,00	2.460,00		
036	11	678	Uliveto	381	433	80,70	80,70	--	24,70	--	15,00	1.210,50		
037	11	688	Uliveto	1.160	1.713	85,50	85,50	--	--	--	15,00	1.282,50		
038	11	566	Uliveto	1.260	1.280	518,50	518,50	--	--	--	15,00	7.777,50		
039	11	465	FU d'accert	430	474	4,30	4,30	--	--	--	15,00	64,50		
040	11	804	FU d'accert	370	326	68,80	68,80	--	--	--	15,00	1.002,00		
041	11	495	Sem. arborato	120	130	51,40	51,40	--	--	--	15,00	771,00		
042	11	557	Querceto	80	70	27,80	27,80	--	--	--	15,00	417,00		
043	11	398	Uliveto	2.230	2.205	148,00	148,00	--	--	--	15,00	2.220,00		
044	12	146	Erte urbano	130	140	30,90	30,90	--	--	--	15,00	463,50		
045	12	346	Erte urbano	160	117	6,50	6,50	--	--	--	15,00	97,50		
046	12	143	Erte urbano	270	276	20,20	20,20	--	20,20	--	15,00	303,00		

N.O.	Foglio		Dati catastali		Institutori iscritti in atti catastali		Superficie di esproprio	Finalità delle aree da acquisire			Superficie		Mq.		
	N.	Particella	Descrizione	Qualità	Superficie catastale	Superficie cartografica		Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.		Mq.	Mq.
047	18	452	--	--	--	107	39,30	36,10	3,20	--	--	15,00	589,50		
048	18	670	Uliveto		70	64	33,50	33,50	--	--	--	15,00	502,50		
049	18	6	Uliveto		940	944	403,50	--	59,10	143,10	201,30	15,00	6.052,50		
050	18	809	Uliveto		646	627	332,10	--	38,20	6,90	287,00	15,00	4.981,50		
051	18	724	Ente urbano		510	503	247,10	--	35,00	--	48,40	15,00	3.706,50		
052	18	3	Ente urbano		870	888	520,90	--	43,60	--	--	15,00	7.813,50		
053	18	554	Vigneto		--	634	357,80	--	34,20	--	--	15,00	6.367,00		
054	18	806	Uliveto		580	500	94,60	--	42,10	--	--	15,00	1.419,00		
055	18	C	--		--	122	36,50	32,40	--	--	--	15,00	547,50		
056	18	D	--		--	91	90,60	11,10	--	--	--	15,00	1.389,00		
057	18	808	Uliveto		390	302	302,10	--	--	--	--	15,00	4.531,50		
058	18	810	Uliveto		284	309	228,30	--	--	121,30	107,00	15,00	3.424,50		
059	18	4	Uliveto		320	335	335,00	--	--	13,60	11,90	15,00	5.025,00		
060	18	918	Uliveto		141	169	45,90	35,50	--	10,40	--	15,00	688,50		
061	18	917	Uliveto		2.949	2.868	1.980,00	453,50	--	289,10	--	15,00	29.700,00		
062	18	E	--		--	90	90,00	21,90	--	11,60	--	15,00	1.350,00		
063	18	F	--		--	110	57,30	53,10	4,20	--	--	15,00	859,50		
064	18	G	--		--	184	46,00	--	46,00	--	--	15,00	690,00		
065	18	126	Uliveto		960	788	149,20	--	149,20	--	--	15,00	2.238,00		
066	18	136	Uliveto		660	546	225,60	225,60	--	--	--	15,00	3.384,00		
067	18	138	Fabbricato rurale		690	2.335	45,00	45,00	--	--	--	15,00	675,00		
068	18	400	Uliveto		65	65	65,00	--	65,00	--	--	15,00	975,00		
069	18	401	Uliveto		595	577	2.09,50	209,50	--	--	--	15,00	3.142,50		
070	18	127	Ente urbano		1.880	1.805	452,90	333,90	118,90	--	--	15,00	6.792,00		

N.O.	Dati catastali			Intestatari iscritti in atti catastali DITTA	Superficie di esproprio Mq.	Finalità delle aree da acquisire			Indennità di esproprio				
	Foglio	Particella	Superficie catastrale Mq.			Superficie cartografica Mq.	Viabilità veicolare Mq.	Viabilità pedonale Mq.	Parcheggi Mq.	Piazze e Aree di sosta Mq.	Attrezzature e servizi Mq.	Unitaria	Totale
071	18	129	2.030	1.958	845,20	--	--	--	--	15,00	12.678,00		
072	18	130	1.330	1.268	49,20	--	--	--	--	15,00	738,00		
073	18	919	2.080	2.055	100,10	--	100,10	--	--	15,00	1.501,50		
074	18	38	1.040	1.075	144,50	--	144,60	--	--	15,00	2.169,00		
075	18	41	1.940	1.931	90,40	--	90,40	--	--	15,00	1.366,00		
076	18	81	870	846	77,60	--	77,60	--	--	15,00	1.164,00		
<b>TOTALE</b>					<b>14.008,40</b>	<b>8.318,10</b>	<b>638,70</b>	<b>1.389,80</b>	<b>655,60</b>	<b>3.006,20</b>	<b>15,00</b>	<b>210.126,00</b>	

# Le aree d'esproprio per le sistemazioni generali



FOGLIO 11

FOGLIO 12

FOGLIO 12

FOGLIO 18

Pantalogna

Carocelli - Spilinga

Romanò

Aree turistiche e nuovo  
Parco urbano di PRG

Perimetro di Piano B4

