COMUNE DI CASACALENDA

CAMPOBASSO

ORIGINALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA B VIA DELLA RESISTENZA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORMATIVA

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMMUNALE CON DELIBERAZIONE N 7 DEL 11-4-1979

APPROVATO DAL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO NELLA SEDUTA DEL 11-5-1979 N° 9428 - 10384

APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE DEL MOLISE CON DELIBERAZIONE N DEL

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE PER GIORNI 15 DAL AL

COMUNE DI CASACALENDA (Campobasso)

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Nicola Ardente

IL TECNICO

architetto nicola ardente
via rovelli, 3 - como - tel. 27.25.79
ordine architetti di como n. 113

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VIA DELLA RESISTENZA

SOMMARIO

pag. I - Premessa

pag. 7 - Analisi dello stato di fatto e conseguenti propœste

pag. 26 - Elenco dei mappali e proprietà interessate dal Piano Particolareggiato

pag. 32 - Previsioni di spesa e ripsrtizione di spesa tra ente pubblico e privato

peg. 35 - Normativa di attuazione.

PREMESSA

PREMESSA

Il comune di Casacalenda è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con Delibera Consiliare n. 49 del 30/IO/I973 e regolarmente approvadai competenti organi superiori.

Escludendo la parte denominata "terravecchia" che è normativamente trattata coma zona A, la quasi totalità della rimanente parte edificata è assoggettata alla normativa di zona B qui di seguito riportata:

"E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed il completamento con il rispetto delle caratteristiche di zona previste nella tabella dei tipi edilizi; oltre ai parametri fissati dagli articoli 2-7-8-9 del D.M. 2/4/I968 è fatto obbligo per le nuove costruzioni di riservare spazi per parcheggi nella misura di I mq ogni mc di costruzione(art. I8 legge n. 765 del 6/8/ I967.

a) sono ammesse nuove costruzioni con distacco minimo di 5 metri da ogni confine privato ed allineate con le costruzioni preesistenti sui lati prospicenti strade pubbliche. Tale distacco può ridursi a 0 nel caso di costruzioni in aderenza quando esista una convenzione fra i proprietari che permetta la costruzione di fabbricati accostati a pareti di edifici preesistenti o lungo la linea di confine fra lotti adiacenti.

Gli indici urbanistici sono:

-Indice di fabbricabilità fondiaria : 5 mc/mq
-Indice di copertura : 0,75 mq/mq
-Altezza massima : I4 metri
-Numero piani fuori terra :3 +p.t.

-Distacco minimo degli edifici: IO m
-Distacco minimo dai confini : 5 m
-Area per parcheggio : I mq ogni 20 mc.

b) Nel caso di trasformazioni di edifici mediante demolizione e ricostruzione sono fissati i seguenti limiti:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato dal maggior valore dato da 5 mc/mq o dal 70%' della densità fondiaria preesistente;
- l'area coperta può essere l'intera area;
- l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- le aree da destinare a parcheggi ,pari a I mq ogni 20 mc. di costruzione, possono essere reperite anche in altra area compresa nella zonizzazione nell'ambito del nucleo urbano, e da vincolare espressamente a tale uso.

c) Nel caso di fabbricati consistenti in uno o due piani è consentita la eventuale sopraelevazione fino al raggiungimento della altezza media degli edifici adiacenti e circostanti in deroga alla normativa prescritta per la zona B ,a condizione che sia rispettato il distac o minimo dai fabbricati prospicienti di ml. IO. "

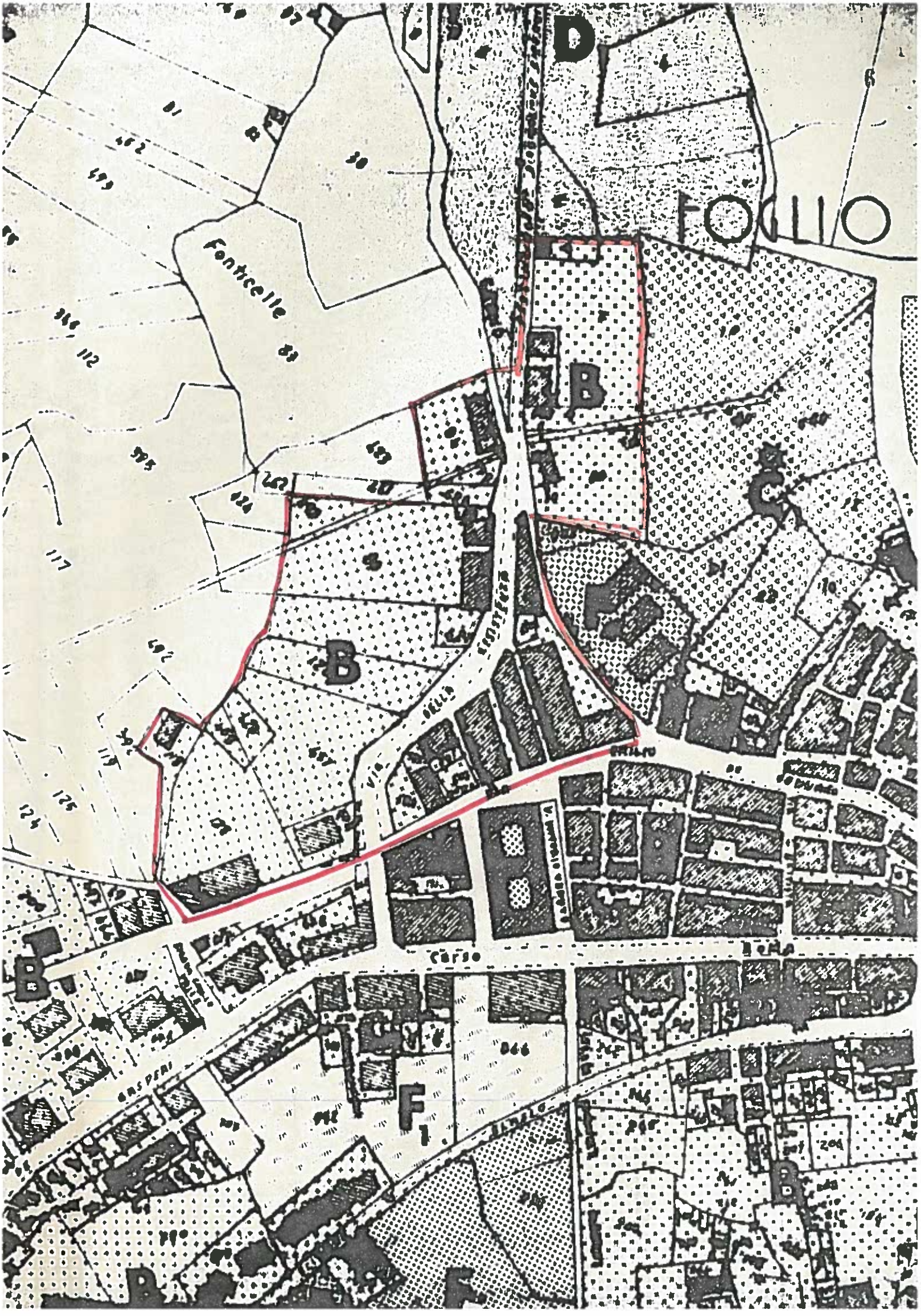
Poichè numerosi si presentano i casi di richieste di ristrutturazioni,ampliamenti o sopralzi oltre che di nuove costruzioni che hanno problematiche relative

alle normative di cui sopra, l'Amministrazione Comunale è addivenuta alla determinazione di impostare una serie di "piani quadro", comparabili a Piani Particolareggiati, per le zone B atti ad individuare con chiarezza le eventuali possibilità edificatorie residue a completamento degli edifici esistenti e gli eventuali comparti per le nuove costruzioni.
E' proprio in tale ottica che si inserisce il Piano Particolareggiato della zona B sita a cavallo della via della Resistenza, già via Guardialfiera, che ha come limite Est la via E. De Gennaro, di cui si allega uno stralcio della planimetriadi P.d.F.
Tale zona è caratterizzata, per la sua maggior parte, dalla presenza di edifici di antica formazione del tipo a schiera e quindi strattamente connessi tra di loro in isolati omogenei e molto compatti con indici di copertura quasi ovunque pari al 100% , e solo sporadicamente da edifici isolati (tutti di costruzione recente). Nel P.d.F. sono inoltrepreviste delle vaste aree libere da dedicare a nuova edificazione di cui una è localizzata a valle della parte iniziale della via Guardialfiera e scende verso il Vallone Fonticelle mentre l'altra area è a ridosso delle ultime costruzioni della via verso il lato monte e sale verso la "Montagnola"

SITUAZIONE URBANIZZATIVA

Dal punto di vista della urbanizzazioni primarie la zona è servita da una rete di fognatura principale che corre lungo la via della Resistenza ed ove convergono le diramazioni secondarie dei vicoli Vittorio Veneto, Montefalcone, alla scuola oltre a quella proveniente dalla via De Gennaro(lato sud) che si ricollega lungo il Corso Roma alla rete fognante dell'intero paese.

Esiste inoltre una rete secondaria che serve gli edifici localizzati sul lato "valle" della via della Resistenza e che scarica verso il Vallone Fonticelle.
Anche tutte le altre (luce, acqua,telefono) corrono lungo l'asse naturale della zona, la via della Resistenza , da cui si dipartono le reti secondarie verso i vicoli.
Tutte le reti sopracitate sono sufficienti ed adeguate,salvo la rete di fognatura secondaria che scende verso il Vallone Fonticelle che necessita oltre che di potenziamenti e riparazioni, di una adeguatamente dimensionata fossa biologica che garantisca l'immissione nel vallone di acque non inquinate.
Alquanto carente invece la rete di illuminazione pubblica che è presente ovunque con sporadici lampioni, insufficienti a garantire una adeguata illuminazione notturna della strada carrozzabile e vicoli collaterali.
Necessita quindi un suo potenziamento mediante la previsione di lampade, preferibilmente a parete, di stile intonato all'ambiente da prevedere almeno ogni 15÷20 metri sia lungo la via per Gurdialfiera che lungo i vicoli e la via E.De Gennaro.


FOGLIO
Fonticelle
Corso
Via
B
C
D
F

ANALISI DELLO STATO DI FATTO E CONSEGUENTI PROPOSTE

ANALISI DELLO STATO DI FATTO E CONSEGUENTI PROPOSTE

Lo studio particolareggiato della zona in oggetto è basato su una indagine analitica dello stato di fatto, che qui di seguito si allega, che ha consentito di individuare la situazione planivolumetrica esistente, superfici fondiarie, coperte, altezze, di ogni singola unita immobiliare da cui si è potuto dedurre l'indice di fabbricazione fondiario esistente riferito non solo ai singoli edifici ma bensi anche, in termine di valori medi, ai singoli isolati considerati nel lori insieme.

Vengono quindi ora riportati i dati relativi alla situazione esistente e contemporaneamente , per ogni isolato, le proposte attuative che ne conseguono.

ISOLATO 001 mappali 490-491-492

N. Mappa	S. fondiaria	s. coperta	H	volumetria MC	densità Mc/mq
490	140	737,5	(11,5+15,9)/2	10.103,75	
491	1209				7,831
492	300	275,24	((10,8+8,0)/2 +10,80)/2	2.779,92	
	1649	1012,74	12,72	12.883,67	7,831

La densità fondiaria è superiore al massimo ammissibile di 5 mc/mq e pertanto non vi sono ulteriori possibilità edificatorie. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni l'indice massimo ammissibile è 5,467 poichè il 70% della densità esistente risulta essere 5,467 mc/mq > 5 mc/mq

ISOLATO 002 mappali 493-494-495-496-497-498-499

N. Mappa	S. fondiaria	s. coperta	H	volumetria mc.	densità Mc./mq
493	I30	I30	((6,5+5,4)/2+ +(6,4+4,2)/2)/2	73I,25	5,625
494	68	68	(6,80+7,30)/2	479,40	7,050
495	72	36 36	8,50 6,75	549,00	7,625
496	72	72	(6,90+6,80)/2	493,20	6,850
497	70	35 35	8,20 6,20	504,00	7,200
498	70	70	(6,50+6,25)/2	446,25	6,375
499	84	42 42	((8,2+9,2)/2+ +(8,3+9,2)/2)/2 ((5,25+8,3)/2+ +(5,7+8,30)/2)/2	655,70	7,806
	566	566	6,8I7(media)	3858,60	6,8I7

La densità media fondiaria (6,8I7 mc/mq) è superiore alla massima ammissibile di 5 mc/mq; situazione analoga si riscontra per le singole unità prese singolarmente: non vi sono pertanto possibilità di incrementi volumetrici. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni l'indice fondiario massimo ammissibile è di 5,00 mc/mq poichè il 70% della densità esistente media per l'isolato risulta essere pari a 4,73I mc/mq e quindi inferiore a 5 mc/mq.

ISOLATO 003 mappali 500-501-502-503-504

N. Mappa	S. fondiaria	s; coperta	H	volumetria Mc.	densità mc/mq
500	150,0	62	(6,00+7,00)/2	465,00	7,5
		88	(10,0+8,30)/2	805,20	9,15
501	87	87	(9,55+9,40)/2	824,32	9,475
502	84	84	(8,25+8,20)/2	690,90	8,225
503	77	77	(7,90+7,95)/2	610,22	7,925
504	110	55	(4,45+5,80)/2		
		27,5	(6,85+4,80)/2	648,30	5,894
		27,5	7,50		
	508	508	7,96	4043,94	7,96

La densità media fondiaria esistente (7,960 mc/mq) è superiore alla massima ammissibile di 5 mc/mq; analoga la situazione per tutte le unità considerate singolarmente: di conseguenza non vi sono ulteriori possibilità di incrementi volumetrici.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni l'indice fondiario massimo ammissibile risulta essere di 5,57 mc/mq poichè il 70% della densità esistente - appunto pari a 5,57 mc/mq - è superiore a 5 mc/mq

ISOLATO 004 mappali 505-506-507-508-554-591-593-597

N. mappa	S. fondiaria	s coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq
505	138	138	(6,5+3,60)/2	696,90	5,05
506	55	40	(6,6+6,00)/2	252,00	4,58
507	224	-	-	-	-
508	140	93,6	(6,20+8,5)/2		
597	74	28	2,50	757,96	1,289
554	374	-	-		
591	96	-	-	-	
593	32	-	-	-	
	1133	299,6	5,69	1706,86	1,557

La densità fondiaria è superiore al massimo di 5 mc/mq solo relativamente al mappale 505 sul quale pertanto non sono ammessi incrementi volumetrici

Sul mappale 506 sarebbe possibile un incremento fino al raggiungimento del massimo di 5 mc/mq ma ciò comporterebbe o un ampliamento verso est con la conseguente occlusione di finestre del confinante o un ampliamento in senso verticale con la rottura dell'allineamento di gronda.

Il residuovolumetrico non può pertanto trovare realistica collocazione sulla base delle norme di piano.

Sui mappali 508/597/ /554 il residuo volumetrico è più consistente ed esso può trovare spazio nel completamento in aderenza al mappale 506, della cortina sulla via della Resistenza. In tal senso si propone la possibilità di un edificio che con una forma a "T" colleghi le due facciate ora cieche dei mappali 506 e 508 e che si allinei, con pari altezza, all'edificio su strada (mappale 506)

Tale nuovo edificio, indicato nella planimetria n. 6 con le lettere L ed M avrebbe le seguenti caratteristiche parametriche:

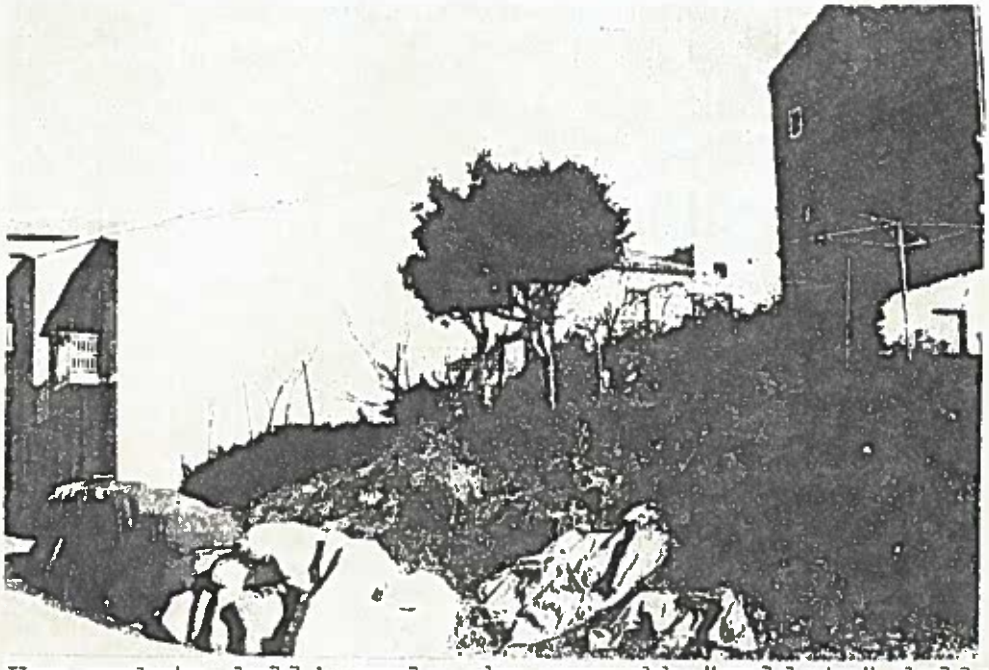
l : mq. 38 x (6,60+6,00)/2 = mc. 239,40

m ; mq I00x (6,60+7,50)/2 = mc. 705,00

totale mc. 944,40

sul mappale 554 non sono possibili ulteriori edificazione in quanto avendo l'edificio 508 delle finestre su di esso prospicienti è necessario mantenere la distanza di m. IO.

Globalmente quindi sui mappali 508/597/593/554 insisterebbe una volumetria di I702,36 mc. cui corrisponderebbe una densità fondiaria di 2,89 mc/mq (I702,36/ 588 = 2,89)



Una veduta dell'angolo che verrebbe"saldato" dalla costruzione in completamento.

ISOLATO 005 mappali 55I-484-485-486-487

N. Mappa	S. fondiaria	s; coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq
55I	I8		(3,30+2,50)/2	52,20	2,90
484	26		(7,00+4,00)/2	I43,00	5,50
485	53		(7,00+3,80)/2	286,20	5,40
486	50		(7,00+3,80)/2	270,00	5,40
487	I99		(7,00+3,80)/2	I063,8	5,40
	344		5,27(media)	I8I5,20	5,276

La densità fondiaria media (5,276 mc/mq) è superiore alla massima ammissibile (5 mc/mq); per quanto riguarda però le singole unità il limite massimo è superato da tutte le unità immobiliari tranne quella insistente sul mappale 55I che ha una densità esistente pari a 2,90 mc/mq e che pertanto è suscettibile di un possibile incremento volumetrico fino al raggiungimento del limite massimo di 5 mc/mq; ciò è altresì possibile dal fatto che attualmente l'edificio è ad un solo piano mentre tutti gli altri dell'isolato sono a due piani con una altezza verso strada di m 7,00, limite massimo quindi raggiungibile dall'eventuale sopralzo.
nel caso di demolizioni e ricostruzioni per tutti gli edifici sarà possibile raggiungere la densità massima di 5 mc/mq essendo il 70% della densità esistente pari a 3,693 mc/mq e quindi inferiore a 5 mc/ mq.

ISOLATO 006

N. Mappa	S. fondiaria	s. coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq
I9	I99	33,0 32,0 4,0	6,70 3,00 2,50	297,I0	I,49
20/587	I940	65,0 55,0	6,50 2,50	560,00	0,288
586/9/585	9I0	-	-	-	-
8	270	I60 I2,25	6,20 3,00	I028,75	3,8I
598 6I0 6II	I95	I05	7,50	787,5	4,03
7	2550	-	-	-	-
6/609	670	I2I	6,70	8I0,70	I,2I
	6734	587,25	5,93(media)	3484,05	0,5I7

Non considerando i mappali non interessati da edificazione (nn. 7,585,586,587,9) per una superficie complessiva di mq. 3.5I0 la superficie fondiaria interessata da edificazione ammonta a mq. 3.224 74 con una densità fondiaria media pari a I,08 mc/mq Le caratteristiche orografiche del terreno che presenta verso strada nelle parti libere tra gli edifici esistenti un salto di circa 3 metri con la conseguente difficoltà di accesso residenziale ai terreni retrostanti nonchè la presenza di attività agricole che fanno perno proprio intorno alla cascina sita a cavallo dei mappali I9 e 20 suggeriscono di limitare le nuove volumetrie a quelle necessarie per completare la cortina verso strada. In tal senso la nuova edificazione proposta è limitata alla chiusura della testata, ora cieca, dell'edificio mappale 8 con una nuova edificazione che risvolti con pareti finestrate, sita in aderenza ad essa e che interessa il mappale 9 e 585 (indicato con la lettera i nella planimetria n. 6). La sua superficie coperta risulta essere di mq. 64 e la altezza, pari a quella dell'edificio adiacente di m.6,20 per un totale quindi di 396,8 mc. cui corrisponde una densità di 396,8 mc/ 400 mq = 0,992 mc/mq.

Per quanto riguarda gli eventuali possibili ampliamenti della cascina agricola di cui sopra essi sono possibili purchè in aderenza e in continuità ai corpi di fabbrica esistenti e purchè non superino i due piani (altezza media dell'isolato) sia conddestinazione residenziale per i nuclei famigliari che già ora vi risiedono sia con destinazione al servizio dell'agricoltura.

ISOLATO 007 mappali 84-79-494-493-86-87-88-89-90-9I-92-93-94

N. mappa	S. fondiaria	s. coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq
Parte A(mappali 84-79-494)					
84	I330	I80	(6,70+II,40)/2	I629	I,225
79	I96				
494	350	-	-	-	-
	I876			I629	0,868
Parte B (mappali 87-88-89-90-9I-92-93-94)					
87	94	-	-	-	-
88	80	80	(3,70+6,80)/2	420	5,25
89	I50	corte comune ai mappali 88-90-9I-92-93-94)			
90	79	79	(6,30+9,40)/2	620,I5	7,85
9I	78	78	(3,50+6,60)/2	393,90	5,05
92	54	54	(3,50+6,60)/2	272,60	5,05
93	70	70	(3,50+6,60)/2	353,50	5,05
94	I30	78	(3,30+6,40)/2	378,30	3,I8
	735	439	5,55	2.438,45	3,356 *

* la densità fondiaria totale media è stata riferita comprendendo anche il lotto 89 comune agli altri mappali edificati ed il lotto inedificato 87.

Se consideriamo solo i mappali che gravitano intorno al mappale 89 (escludendo cioè il mappale 87) i valori parametrici risultano così cambiati:

645	439	5,55(media)	2.438 ,45	3,78
S fondiaria	s coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq

Tale isolato è caratterizzato dalla presenza di un edificio autonomo (mappale 84) e da un insieme di case a schiera prospicienti la strada e da una vasta zona, a valle di queste ultime, a destinazione residenziale. Anche qui le caratteristiche orografiche del terreno consigliano, per ridurre i costi di urbanizzazione(strade ed opere primaria) di concentrare il più possibile verso strada le volumetrie ammissibili.

Per quanto riguarda il completamento degli edifici esistenti della parte B poichè la densità media è 3,780 mc/mq e quindi inferiore alla massima si propone di consentire il sopralzo di un piano a tutti gli edifici attualmente consistenti di un solo piano onde consentire, data anche la ristrettezza degli alloggi esistenti, la possibilità di un miglioramento, anche igienico dei medesimi.

Si ritiene altresì necessario prevedere una adeguata rampa carrabile di accesso ai piani seminterrati ove è possibile ricavare i necessari posti macchina allargando a 5 metri lo attuale spazio comune di servizio esistente a valle degli edifici.

Per ottenere inoltre una maggior continuità della cortina verso strada si propone la parziale occupazione (per unaprofondità di soli 6 metri, e cioè per la parte di pareti fronteggiantesi prive di finestre) del mappale 89 con un volume al primo piano e un "sopportico"al piano terreno che mette in collegamento con le retrostante strada residenziale.

Il sopralzo fino a due piani fuori terra è altresì giustificato dalla presenza in tutta la zona limitrofa e circostante di edifici a due piani.

Verifica planivolumetrica

N. mappa	S. fondiar.	s. cop.	volume esistente	incremento volume	volume totale	densità mc/mq
88		80	420,50	36x 2,60(h)= 93,6	513,60	
89		24	-	24x6,30(")=151,2	151,20	x
90		79	620,15	-	620,15	
91	720 °	78	393,90	78x2,60(h)= 202,8	596,70	
92		54	272,60	54x2,60(h)=140,4	413,00	
93		70	353,50	70x2,60(h)=182,0	577,50	
94		78	378,30	78x2,60(h)=202,8	581,10	
	720 °	463			3453,40	4,796

° Le superfici fondiarie comprendono l'ampliamento a valle per ilmiglioramento della strada residenziale di servizio che viene portata da 3 a 5 metri

x il volume comprende il "sopportico"di passaggio

Per quanto concerne invece le nuove costruzioni ammissibili si propone la loro conventrazione in parte sui mappali n. 87-79-494 ove si propongono degli edifici a schiera in contiguità con quelli esistenti di cui si è sopra detto, ed in parte nella zona interessata dai mappali 493-86-427-492(parte)- 120.

Vengono qui di seguito riportate le verifiche planivolumetriche delle proposte suindicate:

Mappale N.	S. fondiaria	edifi- cio	s. coperta	H	volume mc	densità mc/mq
87	I06	g	66	(5,8+9,0)/2	488,40	4,79
79	546	h	I76	(3,4+6,6)/2	880,00	2,458
494		K	77	6,00	462,00	
	652		3I9		I830,40	2,80
		a	I05	(6,4+4,5)/2	55I,25	
493	940	b	95	(5,0+8,7)/2	688,75	
86	2980	c	I05	(6,0+8,7)/2	77I,75	
427	250	d	I20	(6,0+8,7)/2	882,00	
I20	I420	e	85	(3,5+7,0)/2	446,25	
492(par)	I860	f	80	(3,5+7,0)/2	420,00	
	7370		590		3760,00	0,5I

ISOLATO 008 mappali II8-I22-428-457-458-504-505 (foglio 58)

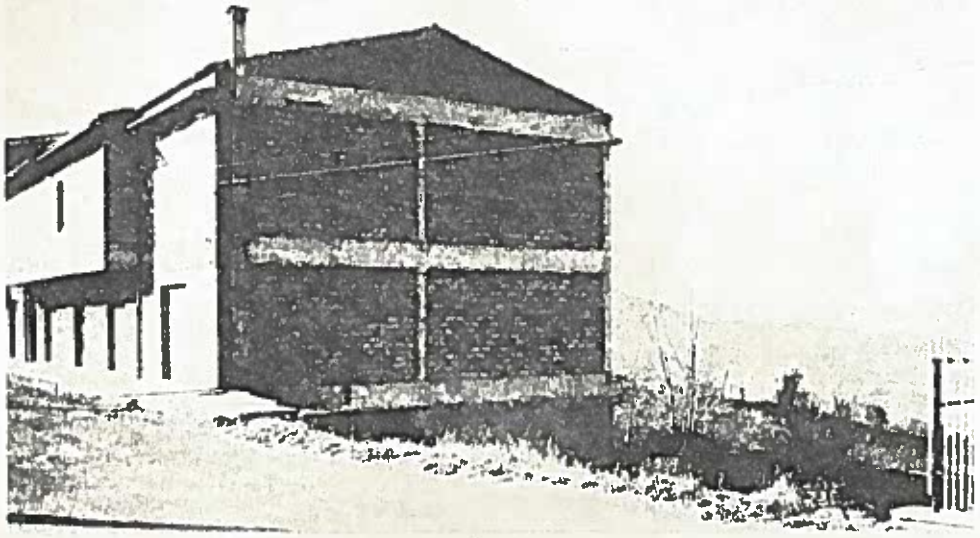
N. mappa	S. fondiaria	s. coperta	H	volumetria mc.	densità mc/mq
II8	6I0	90	5,o + 3,5	382,50	0,627
I22	24I0	424	(6,7+I0,2)/2		
505	470	99	(9,9+I3,4)/2	4736,I5	I,64
458	I60	-	-	-	-
504	680	245	4 + 8,00	I750,0	2,57
428	340				
457	2730	-	-	-	-
	7400	858		6868,65	0,928

L'isolato in oggetto è caratterizzato dalla presenza di sola edificazione recente,o quanto meno non di antica costruzione, distribuita in soli tre edifici di cui uno con caratteristiche di villa(mappale 504),uno con carattere di edificio rustico(mappale II8) ed uno con carattere di edificio a schiera a due e tre piani fuori terra.

Considerando consolidata la costruzione con caratteristiche di villa, i completamenti possibili alla edificazione esistente sono stati individuati in un completamento dell'edificio sul mappale 505 onde concludere anche la testata verso nord che è stata lasciata inconclusa,che abbia una parete finestrata che risvolti ortogonalmente alla strada onde evitare delle pareti cieche, cosa che è possibile avendo un distacco di I0 m. dalla costruzione prospiciente.

L'altro completamento riguarderebbe l'edificio sul mappale II8 in quanto anche de di origine agricolo non è più destinato a tale uso e si addice ad una trssformazione per uso residenziale . Infine considerando l'esistenza di un tracciato di strada che porta appunto al mappale II8,pur se insufficiente e quindi bisognoso di adeguamenti e allargamenti, si è

ritenuto di concentrare la nuova edificazione ammessa a ridosso di tale strada e a cavallo della isometrica 625, con una tipologia di casette a schiera degradanti secondo l'andamento del terreno.
Dal punto di vista della canalizzazione fognante tale localizzazione consente di allacciarsi, unitamente all'altro gruppo di nuova edificazione dell'isolato 007, al ramo secondario di fognatura esistente lungo il confine tra i mappali 86 e 492, e di realizzare a valle di questo un adeguato impianto di depurazione o fossa biologica che consenta di smaltire senza problemi i liquami nel vallone sottostante.



La testata dell'edificio 505 che si intende "concludere".

Verifica planivolumetrica

N. mappa	S. fondiar.		s. cop.	volume eisten.	incremento volume	totale mc	densità mc/mq
II8	400		I30	382,5	48x 6,oo(H)=288 90x I,50 I35	805,5	2.0I
504	680		245	I750	-	I750,0	2,58
505			523	4736.I5			
...		n	I95		I95x(6,7+I0,2)/2 = I647,75	6384,00	
458	6II0	o	I20		I20x(5,5+6)/2=	690,00	
[illegible]		p	90		90x(5,5+6,0)/2=	5I7,5	
457		q	90		90x(5,50+6,0)/2=	5I7,5	I,76
		r	90		90 x 6,0 =	540,0	
I22		s	I04		I04x(6+7,5)/2 =	702,00	
		t	I04		I04x(6+7,5)/2 =	702,00	
428		u	I20		I20x 6 =	720,0	
	7 I90		I8I2			I3328,5	I,853

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

a) Rete idrica: per i completamenti e i sopralzi lungo la via della Resistenza è sufficiente realizzare nuovi allacciamenti,o potenziare quelli esistenti , che fanno capo alla rete esistente lungo tale via. Per i nuovi complessi invece previsti nella parte a valle delle via della Resistenza(isolato 007) e di via De Gennero (isolato 008), sarà necessario prevedere due nuove diramazioni dell'acquedotto comunale opportunamente dimensionate.

b) Rete di fognatura: gli ampliamenti ed i completamenti degli edifici lungo la via della Resistenza, lato monte, (isolati 001,002; 003,004,005,006) possono usufruire della rete esistente lungo la medesima via: I nuovi insediamenti previsti negli isolati 007 e 008 nonchè i completamenti e sopralzi dello stesso isolato 007 dovranno invece servirsi della rete di fognatura secondaria, già in parte eistente, che deve però essere potenziata, soprattutto nella seconda parte, e soprattutto fornita a valle degli insediamenti residenziali ,di opportuna fossa biologica che permetta di scaricare nel sottostante vallone acque chiare.

c) Rete di illuminazione: la illuminazione pubblica presenta notevoli carenze sia lungo la via della Resistenza sia lungo i vicoli essendo presente con pochissimi e spo-

radici punti luce.
Si è pertanto proposto il completamento della rete(vedi tavola n. 6) mediante nuovi punti luce che siano realizzati per la maggior parte con lampade a braccio fisso alle pareti stesse degli edifici il cui stile dovrà essere confacente alle caratteristiche ambientalie,laddove ciò non sia possibile, mediante punti luce a piede.

d) parcheggi: per tutte lenuove costruzioni e per gli ampliamenti e completamenti è fatto obbligo di reperire all'interno della costruzione medesima aree per parcheggi pari a I mq ogni 20 mc.
In considerazione poi del fatto che molti edifici esistenti di antica formazione (soprattutto degli isolati 002,003, 004) hanno delle caratteristiche tipologiche e strutturali tali da non consentire il reperimento di aree a parcheggio al loro interno senza snaturarne profondamente la struttura e le caratteristiche architettoniche si è previsto di vincolare a parcheggio l'intero mappale 507 pari a mq 224 (P_I) in considerazione del fatto che su di esso la edificabilità sarebbe pressochè nulla per effetto delle distanze da dover rispettare rispetto agli edifici circostanti.
Si sono inoltre previste altre 5 aree a parcheggio e precisamente:
P_2 lungo via della Resistenza pari a 178 mq
P_3 lungo via De Gennaro pari a 275 mq

P_4 nella parte a valle della via De Gennaro al servizio della nuova residenza: pari a I00 mq.

P_5 dislocata come la P_4 e pari a I40 mq.

P6 dislocata come la P_4 e pari a 200 mq.

totale I.II5,00

Considerando che nella zona in oggetto vi è una cubatura residenziale esistente pari a 25.773,I2 mc cui occorre aggiungere I5202,I6) mc. di nuove costruzioni o di ampliamenti ammessi per un totale quindi di 40975,28 sulla base di uno standards medio di I00 mc. abitante si può considerare insediata e insediabile una popolazione di 4I0 unità cui necessiterebbero in base al D.M. 2/4/I968 aree per parcheggi in ragione di 2,5 mq./ab e cioè I025 mq. equindi inferiori a quelle previste (III5,00

MAPPALI INTERESSATI DALLO
STUDIO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Mappa		Superficie			Qualità	Classe	Part NCT	Part NCEU	DITTA
F.	Part	Ha	are	cen					
5I	6		2	80	Pascolo	I	5367	-	Santoianni Vincenzo nato a Bonefro il 5/9/I930
"	7		25	50	Semin	3	4608 724	-	Di Genova Andrea nato a Casacalenda il 5/I/I90I
"	8		2	70	Fab.rur	-	724 4608	-	Di Genova Andrea nato a Casacalenda il 5/I/I90I
"	9		3	70	Semin	2	43I9	-	Di Genova Michele nato a Casacalenda il I9/I/I927
"	I9		I	99	Fab.urb.	-	I	5225	Naccarello Raffaele nato a Casacalenda il I/I/I923
"	20		I8	90	Semin.	2	489I 3I70	-	Melfi Annina e Teresa s.lle fu Pietrangelo e Naccarello Raffael di Vincenzo prop. e Melfi Pietra -gelo fu Domenico usuf. in parte
"	508		I	40	Fab.urb	-	I	2I45	Boccaccio Marco Vincenzo nato a Casacalenda il 8/I2/I906 per I/2 e di Giovanni Nicola nat Casacalenda il 26/4/I924 per I/2
								2256	Di Giovanni Nicola nato a Casacalenda il 26/4/I924 per 1/2 Boccaccio Giulia di Marco Vincer maritata Di Giovanni per I/2
"	554		3	74	Semin.	I	5046	-	Boccaccio Marco Vincenzo nato a Casacalenda il 8/I2/I906 e Giovanni Nicola nato a Casacalenda il 26/4/1924
"	585		0	30	Semin.	2	3I70	-	come la nº 20
"	586		5	I0	Semin.	2	488I	-	Cassa per il Mezzogiorno
"	587		0	50	Semin.	2	43I9	-	come la nº 9
"	593		0	32	Semin.	I	5047	-	Schiavone Domenicantonio nato a Casacalenda il 2/I/I92I
"	597		0	74	Semin.	I	4426	-	Boccaccio Marco Vincenzo nato a Casacalenda il 8/I2/I906
"	598		2	00	Fab.urb	-	I	I435	Di Genova Michele nato a Casacalenda il I9/I/I927
								22I6	Di Genova Maria Giuseppe nato a Casacalenda il I2/12/I9 4 PerI;

Mappa F.	Mappa Part	Superficie Ha	Superficie are	Superficie cen	Qualità	Classe	Part NCT	Part NCEU	DITTA
									Michele, Carmela, Francesco, Ioland tutti per I/5 ; Marzitelli Maria Ausilia usuf. in parte
5I	609		3	90	Semin.	2	5367	-	Santoianni Vincenzo nato a Bonefro il 5/9/I930
"	6I0		0	50	In.Prod.	2	43I9	-	Di Genova Michele nato a Casacalenda il I9/I/I927
"	6II		0	40	Semin.	3	43I9	-	come la n° 6I0
"	484		0	26	Fab.urb	-	25	I800	Marino Michele nato a Cercemaggiore il 4/4/I9I0 per I/ Rosa Concetta nata a Casacalenda il 8/I2/I9I5 maritata Marino per I/2
"	485		0	53	Fab urb	-	II	I794	Mustillo Maria Giovanna DiGiusep maritata Giacomodonato
									Giacomodonato Carmela nata a Casacalenda l'8/8/I932 per I/
								2I08	Di Genova Francesco nato a Casacalenda 30/I/I933 per I/2
									Giacomodonato Carmela nata a Casacalenda l'8/8/I932 per I/
"	487		I	97	Fab. Urb	-	II	723	Iannidinardi Pascuale nato a Casacalenda il 24/4/I903 per I/2
									Del Vicario Maddalena nata a Casacalenda l'I/2/I906 per I/2
								I763	Giacomodonato Antonio di Michele per 4/5
									Amoruso Carmela fu Francesco per I/5
									Giacomodonato Michele fu Nicola usufruttuario per 3/4
									Rose Domenico nato a Cercemaggiore il 22/4/I926
								I55I	Di Genova Giuseppe nato a Casacalenda il I3/3/I940
"	486		0	50	Fab.Urb.	-	II	I55I	Rose Domenico nato a Cercemaggiore il 22/4/I926 e Di Genova Giuseppe nato a Casacalenda il I3/3/I940

Mappa		Superficie			Qualità	Classe	Part NCT	Part NCEU	DITTA
F.	Part	Ha	are	cen					
5I	490		I	40	Semin.	I	3547		Provincia Monastica S.Michele Arcangelo di Puglia(Foggia)
"	49I		I2	09	Fab.Urb.		I		Provincia Monastica S.Michele Arcangelo di Puglia (Foggia)
"	492		3	00	Fab.Urb.		44	I6I	Provincia Monastica S.Michele Arcangelo di Puglia (Foggia)
"	493		I	30	Fab.Urb.		44	44I	Di Lalla Giuseppe fu Nicola
								595	D'onofrio Teresa, Francesco e Angelamaria
								I37I	Schiavone Pasquale fu Michele
"	494		0	68	Fab.Urb.		44	2035	Ramacieri Pasquale
								85I	Biello Maria
"	495		0	72	Fab.Urb.		44	2257	Vaccaro Nicola- Scatozzi Maria
								I69I	De Rensis Maddalena
"	496		0	72	Fab.Urb.		44	444	Di Genova Francesco e Giacomodo-nato Carmela
								445	Di Genova Francesco e Giacomodo-nato Carmela
								I074	Niro Maria Giuseppa
"	497		0	70	Fab.Urb.		44	I690	Iannidinardi Pietro di Giuseppe
								565	Di Tommaso Pasquale di Giuseppe
"	498		0	70	Fab.Urb.		44	I265	Puchetti Giovannantonio
								IOII	Caputo Antonietta- Morinos Raffaele e Angelamaria
"	499		0	89	Fab.Urb.		44	II4I	Mustillo Vincenzo e Lazzazzera Annamaria
								560	Di Tomaso Carmela e Maria Teres
"	500		I	50	Fab.Urb.		44	20I4	Ramacieri Giuseppantonio
								890	Marcogliese Giuseppantonio e Cocco Rosa
								973	Melfi Luigi
"	50I		0	87	Fab.Urb		44	339	De Rensis Giovanni e Schiavone Sofia
								II56	Pietrantonio Pietrangelo e Venditti Maddalena
"	502		0	84	Fab.Urb		I	984	Maiorano Nicola, nato a Casacalenda il 2/I2/I902 Ramacieri Ann.Maria nata a Casacalenda il 2I/II/I905

Mappa		Superficie			Qualità	Classe	Part NCT	Part NCEU	DITTA
F.	Part	Ha	are	cen					
5I	502		0	84	Fab.Urb			298	Perluzzo Maria Concetta nata a Casacalenda il I0/7/I920
"	503		0	77	Fab.Urb		44	721 I363	Iannidinardi Giuseppe Iasenza Giovanni Pasquale,Carmel
"	504		I	I0	Fab.Urb		44	419 II09	Ramagnuolo Francesco Perluzzo Michelangelo fu Pasqual
"	505		I	38	Fab.Urb		I	526 I882	Gentillo Pasquale nato a Casacalenda il 9/II/I930 perI/ Maiorano Angela nata a Casacalenda il 3/2/I932 per I/ Galasso Carmela nata a Casacalenda il I0/3/I93I maritata Rea
"	506		0	55	Fab.Urb.		I	I882	Galasso Carmela nata a Casacalenda il I0/3/I93I maritata Rea
"	507		2	24	Semin.	I	3954		Schiavone Domenico fu Pasquale
"	55I		0	I8	Fab.Urb		I	I800	Marino Michele nato a Cercemaggiore il 4/4/I9I0 per I/2 Rosa Concetta nata a Casacalenda 18/I2/I9I5 per I/
"	59I		0	96	Semin.	I	5047		Schiavone Domenicantonio nato a Casacalenda il 2/I/I92I
58	79		54	40	Semin.	2	3720		Caronchia Francesco di Nicola
"	84		I3	30	Semin.	I	5248		Ramacieri Francesco Saverio nato Casacalenda il 6/I0/I928 e Giuseppe nato a Casacalenda il 2I/5/I926
"	86		29	80	Semin.	I	4894		Di Genova Michele nato a Casacalenda il I2/II/I933
"	87		0	94	Semin.	I	I9I4		Miserere Vincenzo fu Pasquale
"	88		0	80	Fab.Urb.		I	I577	Vincelli Raffaele nato a Casacalenda il 28/3/I938
"	89		I	50			32		Corte comune ai numeri 80- 90 9I - 92 - 93 - 94

Mappa		Superficie			Qualità	Classe	Part NCT	Part NCEU	DITTA
F.	Part	Ha	are	cen					
58	90		0	78	Fab.Urb.		I	666	Pietracupa Antonio nato a Casacalenda il 5/IO/I938
								I423	Tavone Francesco nato a Casacalenda 1'8/6/I9I6
"	92		0	54	Fab.Urb.		I	427	Di Genova Michele nato a Casacalenda il I2/II/I933
"	93		0	70	Fab.Rur.		2677		Tavone Pasquale fu Francesco
"	94		I	30	Fab.Rur.		4894		Di Genova Michele nato a Casacalenda il I2/II/I933
"	II8		6	I0	Fab.Rur.		5047		Schiavone Domenicantonio nato a Casacalenda il 2/I/I92I
"	I20		I4	20	Semin.	I	470		Congregazione della Madonna del Carmine - Casacalenda
"	I22		24	I0	Semin.	I	4727		Ranaudo Pasquale nato a Casacalenda il I3/7/I929
"	427		2	50	Vigneto	I	5047		Schiavone Domenicantonio nato a Casacalenda il 2/I/I921
"	428		2	50	Vigneto	I	4380		Polisena Michele nato a Casacalenda il I0/7/I9I8 e Di Tomaso Angela nata a Casaca-lenda il 25/3/I924 Coniugi
"	458		I	50	Vigneto	I	4727		Ranaudo Pasquale nato a Casacalenda il I3/7/I929
"	493		9	40	Semin.	I	4894		Di Genova Michele nato a Casacalenda il I2/II/I933
"	494		3	50	Semin.	I	5232		Melfi Annina fu Pietrangelo, Naccarello Raffaele di Vincenzo Ranaudo Agostino Proprietari; Melfi Pietrangelo fu Domenico usufruttuario in parte
"	492		67	80	Semin.	I	5047		Schiavone Domenicantonio nato a Casacalenda il 2/I/I92I
"	504		6	80	Fab.Urb.		I	2312	Polisena Michele nato a Casacalenda il I0/7/I9I8 e Di Tomaso Angela nata a Casaca-lenda il 25/3/I924 Coniugi
"	505		4	70	Fab.Urb.		I	2072	Ranaudo Pasquale nato a Casacalenda il I3/7/I929

PREVISIONE DI SPESA E RIPARTIZIONE DI SPESA TRA ENTE PUBBLICO E PRIVATI

Sulla base di quanto già indicato nel capitolo Urbanizzazioni (pag. 23) il costo di attuazione del Piano Particolareggiato riguarda solo il potenziamento o la esecuzione di alcune opere primarie in quanto nell'ambito del Piano di Fabbricazione stesso già sono state previste idonee aree ed attrezzature al servizio anche delle zone (" B ") oggetto del Piano Particolareggiato in oggetto.

Considerando poi che molte delle opere di urbanizzazione primaria si rendono necessarie solo per servire i nuovi insediamenti previsti (particolarmente negli isolati 007 e 008 a valle della via della Resistenza) esse sono state considerate naturalmente completamente a carico dei privati che intenderanno costruire.

Restanopertanto a carico del Comune solo il completamento e riattamento della rete di illuminazione pubblica lungo la Via della Resistenza e gli adiacenti vicoli (rimanendo a carico dei privati la rete di illuminazione lungo le strade interne) e il reperimento dell'area del mappale 507 da adibire a parcheggio nonchè la realizzazione dei parcheggi medesimi in tale area e quelli lungo la via De Gennario insistenti su area già comunale.

La previsione di spesa a carico del Comune risulta quindi essere (vedi tabella allegata) di 20.715.000 che possono essere coperti con gli oneri di urbanizzazione.

	QUANTITA' TOTALE	PREZZO UNITARIO	COSTO TOTALE	QUANTITA' a CARICO COMUNE	QUANTITA' A CARICO PRIVATI
RETE VIARIA CARRABILE E PEDONABILE	mq 1425	10.000	14.250.000	-	14.250.000
PARCHEGGI PUBBLICI					
area	mq 224	1.000	224.000	224.000	-
attrezzat.	Mq 1115	9.000	10.035.000	4.491.000	5.544.000
RETE IDRICA					
interna ai lotti	ml. 100	30.000	3.000.000	-	3.000.000
RETE FOGNANTE					
acque pluviali	ml. 310	35.000	10.850.000	-	10.850.000
acque nere	ml. 235	70.000	16.450.000	-	16.450.000
PUBBLICA ILLUMINAZIONE					
completamento e riattamento	n. 27	800.000	21.600.000	16.000.000	5.600.000
RETE ENERGIA ELETTRICA	ml. 130	15.000	1.950.000	-	1.950.000
			78.359.000	20.715.000	57. 644.000

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

NORMATIVA

I°) Ampliamenti per completamento o sopralzo di costruzioni esistenti.

a) Per le costruzioni esistenti che abbiano altezza di un solo piano o comunque inferiore a quella degli edifici circostanti è consentito il sopralzo, nei limiti di densità fondiaria di 5mc/ Mq, fino al raggiungimento delle altezze appunto limitrofe.
Qualora gli edifici esistenti siano separati da spazi inferiori a m. IO è ugualmente consentito il sopralzo,nei termini sopradetti,qualora le pareti contrapposte abbiano solo finestre secondarie o di servizi, o quando, pur avendo finestre regolamentari sia verificato il rapporto di cortile di I/5 tra la superficie dello spazio interposto considerato come cortile e la superficie di tutte le pareti circostanti.

b) I sopralzi ammessi dovrannoconservare le caratteristiche dimensionali ed estetiche delle parti preesistenti ed in particolare:
- i nuovi coronamenti di gronda dovranno avere le stesse caratteristiche, anche di materiale, di quelli esistenti prima del sopralzo(cornicioni in pietra, romanelle, ecc.)
- i paramenti eterni dovranno essere identici a quelli delle parti sopralzande;
- le eventuali nuove finestre od aperture dovranno essere allineate con quelle dei piani inferiori preesistenti ed i contorni (spalle , cappelli, davanzali) dovranno avere le loro stesse caratteristiche dimensionali e di materiale

- E' possibile aprire balconi, anche verso strada, ai piani superiori purche la loro sporgenza non sia superiore a cm 50 e la loro larghezza non superi quella delle porte finestre,ivi compresi i conterni ,che su di essi si aprono.
- I manti di copertura dovranno essere ripristinati in coppi.

c) Le nuove costruzioni ammesse in ampliamento (orizzontale) di edifici esistenti o per una ricucitura urbanistica o per un completamento di testate attualmente cieche, come indicatto nella planimetria di progetto, dovranno allinearsi alle costruzioni preesistenti ed averne anche le stesso profilo altimetrico. Le facciate dovranno altresì risvoltare sui fianchi con pareti finestrate onde evitare la formazione di pareti cieche.
Le caratteristiche estetico-architettoniche dei nuovi corpi di fabbrica dovranno adeguarsi ed intonarsi a quelle dei corpi di fabbrica di cui sono ampliamento.
E' altresì fatto obbligo, in tale occasione di ampliamento, di completare le facciate di corpi esistenti che risultassero eventualmente non completate.

2°) <u>Ristrutturazione di edifici esistenti</u>

Nel caso di edifici esistenti non sono ammesse alterazioni delle aperture esterne che comportino alterazione alcuna dei contorni in pietra; eventuali nuove finestre od aperture dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle esistenti sia dal punto di vista dimensionale che da quello dei materiali usati.

b) Sono ammesse opere di ristrutturazione interna atte a migliorare le condizioni igieni-sanitarie ed abitative degli alloggi: in tale caso è fatto obbligo di eliminare i corpi aggiunti esterni (superfettativi) spesso adibiti a servizi igienici.
E' consentita la realizzazione di servizi interni privi di finestre purchè,ai sensi del Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975 , art. 7, siano dotati di adeguati impianti di aspirazione meccanica

c) Qualora le caratteristiche dimensionali lo permettono, altezza media m 2,70 è ammesso adibire ad uso abitazione i volumi sottotetto anche modificando la pendenza del tetto che non dovrà comunque superare i 45 ° purchè non venga alterata l'attuale altezza di gronda ed il colmo della copertura, che dovrà avere le stesse caratteristiche di materiale preesistente, non superi il colmo delle coperture degli edifici confinanti.

3°) <u>Demolizioni e ricostruzioni</u>

Nel caso si voglia effettuare una nuova costruzione previa demolizione di quella esistente essa dovrà essere realizzata mantenendo gli allineamenti con gli edifici confinanti e dovrà avere caratteristiche estetiche che si intonino con quelle dell'isolato a cui appartiene.
Dovrà inoltre essere rispettato il limite massimo di densità fondiaria pari al maggiore del valore tra 5 mc/mq ed il 70% della densità media esistente nell'isolato medesimo.

4°) Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti e completamento è fatto obbligo di reperire, all'interno della costruzione stessa, aree per parcheggio pari a I mq. ogni mq. di nuova costruzione.