

STUDIO TECNICO D' INGEGNERIA

**ING. MICHELE CIOTTI**

Viale Ofanto n. 221/A - 71121 FOGGIA

---

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART  
21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL  
VIGENTE P.R.G.**

Committente: Sig. Matteo SGARRO

Il progettista: Ing. Michele CIOTTI

Elaborato:

**TAV. R1**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA**

Foggia, lì Luglio 2022

# COMUNE DI CARAPELLE

– FG –

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART 21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL VIGENTE P.R.G.

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE TECNICA

### Premessa

Il comune di Carapelle è dotato di Piano Regolatore Generale con relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n.4099, in data 27/09/1995.

In particolare nella zona definita come "D1" esistono impianti industriali realizzati precedentemente al PRG ed aree attualmente libere.

In questa area, dove è possibile realizzare attività produttive connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli nonché impianti di tipo artigianale, sono consentiti, subordinando il tutto alla cessione di aree al comune, interventi sia di iniziativa pubblica che privata così come recitano le NTA all'art.45 del vigente PRG.

Il Sig. Matteo Sgarro, nato a Carapelle il 05/11/1967, ivi residente in Via E. Berlinguer n. 3, con codice fiscale SGR MTT 67S05 B724R, è proprietario dei terreni in oggetto ed ha affidato l'incarico al sottoscritto Ing. Michele CIOTTI iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1114, con studio tecnico a Foggia in Viale Ofanto n. 221/A, di redigere il presente **progetto per la cessione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni**

**primarie** nell'area individuata. Tale zona, che si trova a ridosso della S.P. 79 Carapelle – Ortona, sarà idoneamente attrezzata.

Il Sig. Sgarro Matteo è un imprenditore nel campo agricolo che nel 2012 ha fondato la Cooperativa O. P. Natura Dauna Soc. Coop. A R. L.; ricopre il ruolo di Presidente della Cooperativa e del consiglio di amministrazione.

Il Sig. Sgarro è proprietario di strutture atte alla prima lavorazione di prodotti agricoli; il ciclo di lavorazione che si svolge nell'Azienda in oggetto e che ha bisogno di ampliarsi può essere meglio compreso se lo si suddivide in fasi. In particolare abbiamo:

1. Ricevimento prodotto grezzo: fase del processo che consiste nello scarico e accettazione del prodotto grezzo consegnato in cassette di plastica o bins, dopo aver controllato la presenza dei requisiti minimi di accettazione quali le condizioni igieniche di trasporto e l'aspetto del prodotto (indici di qualità previsti dal disciplinare di produzione).
2. Stoccaggio in cella preconfezionato: fase del processo che consiste nello stoccaggio delle cassette di plastica o bins contenenti il prodotto grezzo, palettizzato e identificati, su pedane di legno in cella frigorifera in attesa della fase successiva di lavorazione.
3. Confezionamento grezzo: fase del processo che consiste nella cernita, pulizia, calibratura, insacchettamento o imbustamento o ammazzettamento del prodotto e successiva sistemazione manuale in cassette di plastica o legno.
4. Stoccaggio in cella per prodotto finito: fase del processo che consiste nello stoccaggio delle cassette palettizzate/filmate ed etichettate contenenti il prodotto finito, su pedane di legno in cella frigorifera in attesa della fase successiva di spedizione.
5. Spedizione prodotto finito: fase del processo in cui i prodotti finiti confezionati vengono caricati su mezzi di trasporto igienici e refrigerati e consegnati direttamente alla rete distributiva dell'ingrosso alimentare.

Al fine di evitare eventuali interferenze tra le diverse fasi di lavorazione ed il contatto tra prodotto grezzo e prodotto finito, è indispensabile la realizzazione di nuovi spazi, in capannoni con annesso celle frigo.

Negli ultimi anni si è registrata una forte crescita del fatturato, del volume di prodotto lavorato e, di conseguenza, della sempre crescente necessità di lavoratori.

In conclusione, la crescita dell'attività svolta è dipesa da tanti fattori di tipo logistico, finanziario e di capacità. L'impatto sul territorio lo si può evincere da tanti elementi sia in termini occupazionali sia in termini prettamente di sviluppo del lavoro che si genera.

Ciò premesso, in linea con le direttive impartite, in incontri preliminari dalla committenza e di intesa con l'ufficio tecnico comunale, si è redatto il presente progetto.

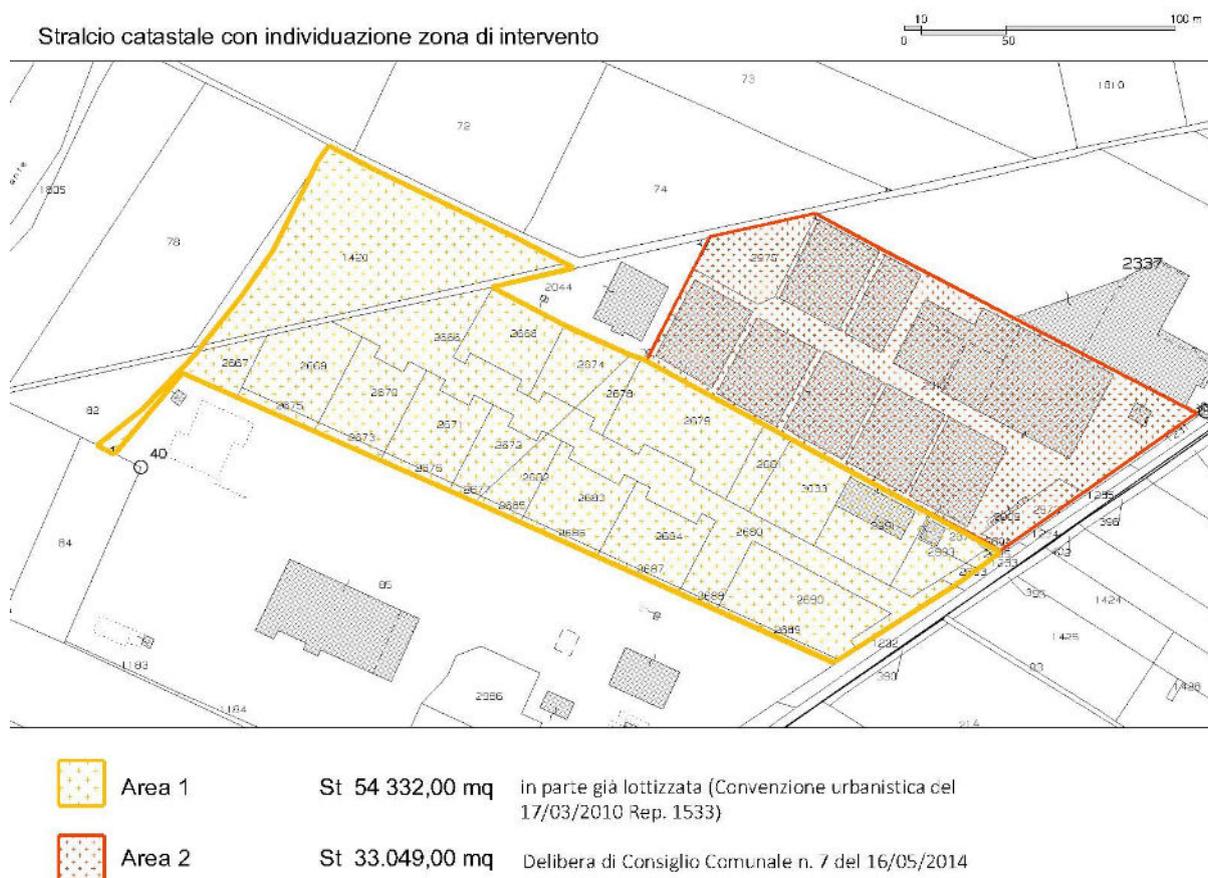
Il presente progetto si riferisce a 2 distinte aree in parte già lottizzate ed edificate; ora è intenzione della proprietà di fonderle in un'unica area rimodulando i terreni da cedere al comune senza diminuirne le consistenza delle cessioni, ma ubicandole solo in modo più funzionale alle nuove esigenze.

## **AREA 1**

Il Sig. Matteo Sgarro, è proprietario dei terreni siti nel comune di Carapelle, individuati ai mappali **nn. 2972-3009** (area edificabile), **nn.2975** (2.100mq) e **2973** (905mq) (area ceduta al Comune) del foglio n.6 del NCT, ricadenti in zona "D1" del vigente PRG. Sull'area sopra citata, avente superficie totale pari a **33.049 mq**, insisteva un fabbricato destinato alla prima lavorazione di prodotti agricoli, realizzato con licenze edilizie n. 27, prot.n.2981 del 18/10/1975, e n. 29 prot.n.1862 del 27/05/1978, rilasciate dal Comune di Carapelle e relativo successivo ampliamento assentito con Permesso di Costruire n. 03 del 02/03/2009. Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 16/05/2014 l'area è stata resa edificabile ed è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie. Successivamente è stato realizzato l'ampliamento dei fabbricati suddetti, sono state realizzate le opere di urbanizzazione e cedute le relative aree (3.005,00 mq).

## AREA 2

In seguito a sopraggiunte necessità imprenditoriali, il Sig. Matteo Sgarro oggi intende ampliare l'AREA 1 (i fabbricati e le aree di pertinenza) in una zona contigua all'area suddetta, situata nel Comune censuario e amministrativo di Carapelle (provincia di Foggia), individuata ai mappali nn. 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2681, 2682, 2685, 2688, 2689, 2690, 82, 2991, 3033, 2993, 2378, 1420, 2684, 2687, 2695, 2694, 2683, 2686 del foglio n.6 del NCT, già in parte lottizzate (convenzione urbanistica del 17/03/2010 Rep. 1533, registrata a Cerignola (FG) il 31/03/2010 al n.43/1 e trascritta a Foggia il 23/03/2010 al n.6434 R.G. – N.4445 R.P., regolante i rapporti tra il Comune e la ditta lottizzante). Le aree cedute con tale lottizzazione non sono ancora state urbanizzate.



**AREA 2**

<u>Ubicazione</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Mq in D1</u>
CARAPELLE (FG)	6	2667	<u>818</u>
CARAPELLE (FG)	6	2668	<u>2036</u>
CARAPELLE (FG)	6	2669	<u>2419</u>
CARAPELLE (FG)	6	2670	<u>2253</u>
CARAPELLE (FG)	6	2671	<u>2234</u>
CARAPELLE (FG)	6	2672	<u>1321</u>
CARAPELLE (FG)	6	2673	<u>210</u>
CARAPELLE (FG)	6	2674	<u>1531</u>
CARAPELLE (FG)	6	2675	<u>272</u>
CARAPELLE (FG)	6	2676	<u>201</u>
CARAPELLE (FG)	6	2677	<u>84</u>
CARAPELLE (FG)	6	2678	<u>619</u>
CARAPELLE (FG)	6	2679	<u>3612</u>
CARAPELLE (FG)	6	2681	<u>870</u>
CARAPELLE (FG)	6	2682	<u>939</u>
CARAPELLE (FG)	6	2685	<u>130</u>
CARAPELLE (FG)	6	2688	<u>75</u>
CARAPELLE (FG)	6	2689	<u>230</u>
CARAPELLE (FG)	6	2690	<u>3379</u>
CARAPELLE (FG)	6	82 (parte)	<u>315</u>
CARAPELLE (FG)	6	2991	<u>2337</u>
CARAPELLE (FG)	6	3033	<u>1961</u>
CARAPELLE (FG)	6	2993	<u>737</u>
CARAPELLE (FG)	6	2378	<u>561</u>
CARAPELLE (FG)	6	1420 (parte)	<u>10348</u>
CARAPELLE (FG)	6	2684	<u>2166</u>
CARAPELLE (FG)	6	2687	<u>172</u>
CARAPELLE (FG)	6	2695	<u>129</u>
CARAPELLE (FG)	6	2694	<u>15</u>
CARAPELLE (FG)	6	2683	<u>2199</u>
CARPELLE (FG)	6	2686	<u>186</u>

**TOTALE aree di proprietà****in zona D1****44.359,00mq**

CARPELLE (FG)	6	2666	<u>4406</u>
CARPELLE (FG)	6	2680	<u>5439</u>
CARPELLE (FG)	6	2693	<u>128</u>

**TOTALE aree già cedute****9.973,00mq****al Comune****TOTALE area 2****5.4332,00mq**

## Stato di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un unico lotto che deve tenere presente le aree da cedere ed il volume già costruito.

L'estensione complessiva del Piano (St) sarà di **mq 87.381,00** (tav. 5), con **7.950,00 mq** destinati a verde pubblico e parcheggi da cedere al Comune, ed una superficie fondiaria pari a (Sf) **79.431,00 mq**. Le aree per le attrezzature di interesse comune rappresentano più del 10% (minimo imposto dall'art.5 del D.I. n.1444 del 2/4/68) degli spazi per insediamenti.

**Il progetto prevede la una nuova progettazione delle aree a standard: prevede perciò la monetizzazione delle aree da acquisire, e l'individuazione delle aree da cedere al comune dell'Area 2 e dell'Area 1 (di cui la zonizzazione del presente progetto ne rappresenta l'ampliamento).**

L'area che sarà monetizzata e acquisita dalla Committenza sarà di 12.073,00mq (costituiti dalle particelle 2666,2680,2693 e 2695).

L'edificazione all'interno di tale zona avverrà a mezzo di "Permesso di Costruire" o "D.I.A." a seconda dei casi, nel rispetto delle norme delle N.T.A.

La tav. n. 8 mostra come si articolerà l'intera area mettendo in evidenza le urbanizzazioni. Le tavv.9 mostrano il particolare dell'area a parcheggio da cedere al Comune. L'ingombro dei manufatti edilizi da realizzare riportato nella tav. n. 10 è solo indicativo. Pertanto, in sede di progettazione esecutiva, non é richiesto il rigoroso rispetto della sagoma indicata nel planovolumetrico e nelle tavole suddette, e gli edifici potranno essere liberamente articolati in relazione alle necessità funzionali dell'insediamento, purché non eccedano la sagoma limite prefigurata nella Tavola "Uso del suolo" e rispetti gli indici e i parametri appresso riportati.

La volumetria esistente da non demolire è quella riportata al F.6 P.IIa 2972, di 20.773,23 mq (VOLUMI assentiti e realizzati con Permesso di Costruire n. 09 del 08/07/2015) e la Superficie coperta totale è 6.217,26 mq; tale cubatura verrà sottratta da quella totale disponibile (nell'eventualità qualche fabbricato dell'AREA 2 si voglia lasciarlo senza demolirlo, tale volumetria sarà sottratta alla volumetria di progetto realizzabile nelle richieste di PdC suddetti).

Infine sono presenti nel progetto una serie di particolari costruttivi relativi alle urbanizzazioni. Verrà consegnata all'ufficio tecnico anche la tavola n.1 dove è presente la planimetria catastale ufficiale dell'area.

Nel caso in cui documentate necessità collegate al ciclo di lavorazione dovessero richiedere un accorpamento e/o frazionamenti di lotti adiacenti, esso è consentito nei limiti come prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Il presente Piano detta anche tutta una serie di prescrizioni atte ad evitare inquinamenti e a tutelare i lavoratori.

Gli stessi concetti sono stati posti a base della proposta di assetto; l'area edificabile, infatti, si verrà a trovare inserito in un contesto in cui gli spazi liberi saranno prevalenti rispetto alle superfici coperte e i distacchi sulle zone di affaccio saranno tali da assicurare le migliori condizioni di insolazione, ventilazione ed areazione.

Gli altri dati sono riassunti nelle tavole di Piano allegate.

#### **DATI QUANTITATIVI:**

- St (superficie territoriale) 87.381,00 mq
  - Area 1 St1 33.049,00 mq +
  - Area 2 St2 54.332,00 mq +
- Iff (indice di fabbricabilità fondiario) 0,8 mc/mq
- Q (rapporto di copertura) 1/3
- Superficie a standard 7.950,00 mq
  - Tali aree sono la somma delle aree già cedute urbanizzate e le aree da cedere di progetto (v. Tav 5)
- Sf (superficie fondiaria) 79.431,00 mq
- Volumetria realizzabile max  $79.431,00 \times 0,8 = 63.544,80$  mc
- Ift (indice di fabbricabilità territoriale)  
 $63.544,80 / 87.381,00 = 0,727$  mc/mq
- Vresiduo realizzabile (V Max - V esistente già assentito F.6 P.IIa2972)  
 $63.544,80 - 20.773,23 = 42.771,57$ mc
- Rapporto tra spazi pubblici e spazi per insediamenti
  - $7.950,00 / 79.431,00 = 10,01\% > 10\%$  (verifica positiva)

## DETERMINAZIONE DELLA SPESA COMPLESSIVA

COSTO DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI E DELLE ATTREZZATURE:

Reti per urbanizzazioni primarie

- Pubblica illuminazione	30 000,00 €
- Parcheggi	140 000,00 €
- Verde	25 000,00 €

---

<b>Totale urbanizzazioni primarie</b>	<b>195 000,00 €</b>
---------------------------------------	---------------------

Carapelle, li Luglio 2022

Il Progettista  
( Ing. Michele CIOTTI)