

Prot.n. 24028

Cerignola, 06/08/2018

Al Dirigente Settore Servizi Tecnici
LL.PP. e Manutenzioni

Al Responsabile Unico del Procedimento

SEDE

Oggetto: STIMA DEL SUOLO UBICATO IN ZONA PAP 2^a FASE Lotti
CG2 (p) - CG3 - CG4 (p) - CG6 (p) - MODIFICA.

Considerato che è emerso, da approfondimenti d'ufficio, che un parte di suolo, pari a circa mq 3.900,00 risulta nella disponibilità (comodato d'uso) del Consorzio Igiene Ambientale Bacino Fg/4 e quindi non assegnabile ad altro soggetto;

Preso atto della Determina del Vice Responsabile della C.U.C. Dott.ssa Marinaccio n.84 del 27/7/2018 con cui si prende atto della gara deserta relativa a "Lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria ed urgenti della zona industriale di Cerignola-zona Pap la e 2a fase" congiunta all'acquisizione di beni immobili (ex-art-191 del D.lvo n.50/2016);

Considerato altresì che la detta gara si è basata sulla stima dei suoli da cedere come corrispettivo per l'esecuzione dei lavori di cui in oggetto, per quanto sopra accertato il valore del corrispettivo viene ridotto ad € 534.000,00 (eurocinquecentotrentaquattromila/00), come da stima rivista ed allegata alla presente nota.

Tanto si deve per le relative attività di vs. competenza.



DIRIGENTE
G. Mastroserio



CITTÀ DI CERIGNOLA

(PROVINCIA DI FOGGIA)

SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PRG PATRIMONIO

Tel. 0885/410300 - cell. : + 39 335 6012865

e-mail: ufficio.prg@comune.cerignola.fg.it; pec:ufficio.prg.comune.cerignola@pec.rupar.puglia.it

STIMA DEL SUOLO UBICATO IN ZONA PAP 2^A FASE Lotti CG2(p)-CG3-CG4(p)-CG6(p)- CG7-CG8 e AT2 IN DITTA COMUNE DI CERIGNOLA

1. Premessa

Questo Comune è proprietario di suoli in zona industriale-artigianale Pap 1^a e 2^a Fase inseriti in piani particolareggiati a suo tempo redatti ai sensi della legge n.865/71 e relative procedure espropriative.

Nello specifico su indirizzo dell'Amministrazione il sottoscritto Ingegnere Comunale è stato incaricato di stimare alcuni suoli di proprietà comunale da cedere a soggetti terzi ai sensi dell'art. 191 del Dlgs n.50/2016 come corrispettivo in cambio di opere.

I suoli da cedere denominati nel Pap 2^a Fase sono i Lotti CG2 (p)-CG3-CG4(p)-CG6(p)- G7-CG8 della superficie di circa mq 28.641 ed il Lotto denominato AT2 della superficie di circa mq 3.256 , tutti individuati nell'allegato stralcio di Catasto Terreni del Foglio di mappa n. 145, e nell'allegato stralcio del Pap 2^a Fase.

All'uopo incaricato, questo Dirigente rassegna la presente relazione di stima del suolo sopra detto.

2. Destinazioni urbanistiche dei suoli da cedere

Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio appezzamento di terreno ubicato in zona industriale Pap 2^a Fase con accesso da via dell'Interporto ch parte



dall'incrocio con la S.P. Cerignola Manfredonia, in zona quindi facilmente accessibile e nelle strette vicinanze con gli accessi alla S.S. n.16bis direzione Bari e/o Foggia..

Il suolo in argomento, come Lotti CG2 (p)-CG3-CG4(p)-CG6(p)- G7-CG8, secondo le destinazioni di PRG, è destinato a zona D di Prg e nello specifico a zona industriale, ai sensi dell'art. 8.1 delle N.T.A , come da allegato stralcio (ALL.A)

Mentre il Lotto AT2 è destinato ad attrezzature d'uso pubblico sottoposto alla normativa di cui all'art.8.3.2 delle NTA, come da allegato stralcio (ALL.B).

3. Descrizione dell'area

Si è potuto constatare che l'area è libera da manufatti e da oggetti e risulta incolto e non risulta soggetta a vincoli PUTT e PAI ed in pianta ha una forma trapezoidale irregolare, come da allegata planimetria.

Esso si presenta in parte sottoposto rispetto al piano stradale, per cui per realizzare l'insediamento industriale sarà necessario effettuale parziali riempimenti dell'area con conseguente maggiore profondità delle fondazioni.

Va precisato che ai fini della cessione come corrispettivo occorre che venga effettuato la ricognizione catastale del terreno e sua individuazione in situ, il frazionamento delle particelle e la relativa superficie effettiva; per cui la presente stima delle aree anche se parte da valori unitari a mq è da intendersi in fase di cessione a corpo e non a misura.

4. Valutazione dei suoli oggetto di cessione.

La cessione dei suoli oggetto della presente stima parte dal valore stabilito dalla Giunta Comunale con D.G.C. n.262 del 13/10/2017, cioè pari ad €/mq 20,00, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi stabiliti dalle N.T.A. del Pap e così precisati:

- a- Per i lotti industriali artigianali D: coefficiente 0,90;
- b- Per i Lotto AT: coefficiente 0.60;

Da cui discendono i seguenti valori a mq:

- Per i Lotti industriali denominati CG2 (p)-CG3-CG4(p)-CG6(p)- G7-CG8:
€/mq $20,00 \times 0.90 = \text{€/mq } 18,00$,
- Per il Lotto denominato AT2 :
€/mq $20,00 \times 0.60 = \text{€/mq } 12,00$;

Da cui discende il seguente calcolo del corrispettivo:

- Per i Lotti industriali denominati CG2 (p)-CG3-CG4(p)-CG6(p)- G7-CG8:
€/mq $18,00 \times \text{mq } 28.641 = \text{€ } 515.538,00$
- Per il Lotto denominato AT2 :
€/mq $12,00 \times \text{mq } 3.256 = \text{€ } 39.072,00$.

Totale € $515.538/00 + 39.072/00 = \text{€ } 554.610,00$

In considerazione che il suolo si presenta in parte sottoposto rispetto al piano stradale, per le motivazioni sopra espresse trova giustificazione abbattimento di circa il 3.7% e quindi un valore del suolo stimato in € 554.610,00x0.963= € 534.000,00

5. Conclusioni

Pertanto, il valore di cessione dei Lotti in premessa riportati e sopra descritto è pari a:

€ 534.000,00 (diconsieurocinquecentotrentaquattromila/00),

ELENCO ALLEGATI:

- Stralcio del Pap-2^a Fase;
- Estratto di mappa catastale;

Cerignola, agosto 2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Vito Mastroserio



TITOLO II CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E D'USO

Art. 8 - Zone funzionali

In ottemperanza alle previsioni di destinazione d'uso assegnate dal PRG e riportate nei grafici riferiti ai Piani in argomento, l'area oggetto dei Piani è articolata nelle zone funzionali di cui ai commi 8.1, 8.2, 8.3., 8.4., 8.5, 8.6.

Il rispetto dei diversi limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dei fabbricati (dei rapporti tra insediamenti produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive), nonché dei requisiti funzionali assegnati alle attività produttive localizzabili in ciascuna zona funzionale, riportati nelle presenti norme e negli elaborati tecnici di progetto allegati ai Piani costituisce obiettivo prioritario all'attuazione dei Piani stessi.

All'interno dei limiti di Piano sono ammessi, senza fare ricorso alle norme dettate dal Piano stesso esclusivamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

8.1 - Area destinata ad insediamenti industriali

È destinata alla localizzazione di opifici industriali comprendenti anche attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, con dimensione dei lotti scaturenti dai planovolumetrici approvati e/o modificati da provvedimenti successivi alla originaria approvazione, nonché alla localizzazione dei nuovi impianti di trattamento di recupero e di smaltimento di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi anche ex-articoli 214-216 del D.L.gs. 152/2006 e s.m.i., eccetto le discariche, nel rispetto del sistema vincolistico definito dalla normativa regionale vigente in materia.

Alle singole industrie richiedenti, il Comune assegnerà lotti aventi superfici commisurate alle loro esigenze dietro stipula della apposita convenzione.

Sono esclusivamente ammessi all'interno dei lotti industriali gli edifici direttamente connessi all'attività produttiva, compreso i seguenti:

- locali ad uso residenziale ad utilizzo di personale addetto alla guardiania fino ad un massimo di 2 alloggi per 200 mq complessivi di superficie netta utile, riferita a lotti con superficie minima di 15.000 mq;
- locali ad uso residenziale ad utilizzo di personale addetto alla guardiania fino ad un massimo di 1 alloggio per 100 mq complessivi di superficie netta utile, riferita a lotti con superficie inferiore a 15.000 mq.;
- locali ad uso residenziale ad utilizzo di personale addetto al ciclo produttivo, qualora quest'ultimo fosse a ciclo continuo col limite massimo di mq 100 per ciascuna azienda;
- negozi o spacci di natura aziendale comunque connessi con l'attività produttiva in ragione di una sola unità per un massimo di mq 150 complessivi di superficie utile;
- locali destinati ad attività direzionale direttamente connessi all'attività produttiva oggetto della richiesta del lotto.

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento sono:

- Rapporto di copertura (Rc) : 50%
- Altezza massima (Hm) : ml 10.00.

Sono ammesse deroghe all'altezza massima, dietro motivata e documentata dimostrazione, solo per corpi di fabbrica di carattere eccezionale e comunque connessi all'attività produttiva ed indispensabili al funzionamento dell'insediamento industriale quali: serbatoi, silos, gru, carri-ponte, ecc.

- Distanza minima dal confine (Dc): ml 5,00. E' comunque consentita l'edificazione sul confine.

Alla domanda di permesso di costruire, dovrà essere allegato il progetto di sistemazione a verde privato dell'area inedificata del lotto, al netto degli spazi di manovra e di parcheggio e di stoccaggio, che dovrà essere piantumata con essenze autoctone a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq minimi.

8.2 - Area destinata ad insediamenti artigianali, commerciali con residenza annessa

E' destinata alla localizzazione di insediamenti produttivi per attività artigianali, piccole industrie, magazzini di stoccaggio con annessi locali di esposizione e vendita al dettaglio e all'ingrosso, con lotti minimi compresi tra mq 300 e mq 15.000 nel PAP 2^ Fase e mq. 700 nel PAP 1^ fase, ad esclusione di quelli aventi attività nocive così come definite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, sono comunque ammesse le iniziative legate alla struttura urbana ivi comprese quelle commerciali.

Ai singoli richiedenti il Comune assegnerà lotti aventi superfici commisurate alle loro esigenze, dietro stipula di apposita convenzione.

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento sono:

- Rapporto di copertura (Rc): 72%;
- Altezza massima (Hm): ml 9,00
- Distanza minima dai confini (Dc): m 3.00. E' consentita l'edificazione in aderenza al confine.
- Densità fondiaria (If): 5 mc/mq - lotti PAP 2^ fase;
- Densità fondiaria (If): 3,5 mc/mq - lotti PAP 1^ fase;
- Distanze minime dai cigli stradali (Ds): ml 5,00
- Distanze minime tra fabbricati (Df): ml 10.00: è consentita la costruzione di edifici tra loro in aderenza nel rispetto delle disposizioni planivolumetriche riportate negli elaborati grafici già approvati;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 1,00 mq/mq

E' ammessa l'edificazione di volumi residenziali, per una quota non superiore a mq 100 per ciascun lotto o sommatoria di lotti assegnati col limite massimo di mq 20.000. Ai sensi del D.L. 2/4/1968 e degli artt.17 e 18 della L. 765/67 e successive modificazioni, per la quota di volume o superficie residenziale o commerciale presente nei lotti dovranno essere computati i rispettivi standard urbanistici oltre quelli già dovuti per gli insediamenti produttivi.

Alla domanda di permesso di costruire dovrà essere allegato il progetto di sistemazione a verde privato dell'area inedificata del lotto, al netto degli spazi di manovra e di parcheggio e di stoccaggio, che dovrà essere piantumata con essenze autoctone a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq minimi.

8.3 - Aree destinate ad attrezzature di uso pubblico in regime pubblico

E' destinata alla localizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e alla realizzazione di opere di cui agli all'art. 5.2 delle presenti norme.

Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione della Giunta Comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa nel comma precedente

8.3.1 - Area a verde pubblico attrezzato

Tali aree sono destinate a parco, giardino, ad attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero.

Sono ammesse le realizzazioni di piccoli edifici o manufatti di carattere provvisorio quali chioschi, pensiline, graticci, serre, statue nel rispetto della destinazione d'uso della zona.

Sono ammesse deroghe per la localizzazione di impianti tecnologici pubblici a servizio dell'area purché adeguatamente inserite nel costituendo parco o giardino.

Qualora l'area oggetto del presente articolo comprenda una fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada purché adeguatamente inserite nel costituendo parco o giardino. A tale proposito alla domanda di permesso di costruire dovrà essere allegato il progetto di sistemazione a verde privato dell'area inedita del lotto al netto degli spazi di manovra e di parcheggio e di stoccaggio, che dovrà essere piantumata con essenze autoctone a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq minimi.

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento sono:

- Rapporto di copertura (Rc) : 10%
- Altezza massima (Hm) : ml 6,00
- Distanza minima dai confini (Dc) : ml 5,00
- Densità fondiaria (If) : 2 mc/mq
- Distanze minime dai cigli stradali (Ds) : ml 10,00
- Distanze minime tra fabbricati (Df) : ml 10,00
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0,1 mq/mq

Nell'ipotesi di assegnazione di dette aree agli operatori economici della Zona, nel rispetto delle procedure vigenti, l'ubicazione di piano non è prescrittiva intendendosi che essa potrà essere riposizionata all'interno del lotto di cui costituisce pertinenza annessa secondo le esigenze organizzative dell'insediamento produttivo purché ne venga garantita la superficie minima assegnata a salvaguardia dello standard di piano.

8.3.2-Area destinata ad attrezzature di uso pubblico

Tali zone sono destinate ad attrezzature di uso sociale, ricreative, consorziali, sanitarie e in generale di tutte quelle comprese come urbanizzazione secondaria ai sensi dell' art. 16 del D.L. 380/2001 e dell'art. 19 della Legge n. 6/79.

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento sono:

- Rapporto di copertura (Rc) : 25%
- Altezza massima (Hm) : ml 10,00
- Distanza minima dai confini (Dc) : ml 5,00
- Densità fondiaria (If) : 2 mc/mq
- Distanze minime dai cigli stradali (Ds) : ml 5,00
- Distanze minime tra fabbricati (Df) : ml 10,00
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0,6 mq/mq

8.4 - Area destinata a parcheggio

Tali aree, destinate alla localizzazione di parcheggi pubblici, sono delimitate puntualmente sugli elaborati grafici di progetto già approvati e/o modificati con successivi provvedimenti.

8.5 - Area destinata ad attrezzature di uso pubblico in regime convenzionato

Tali aree sono destinate ad attrezzature di uso pubblico che, per l'importanza ai fini dell'ottimale funzionamento della zona P.A.P. e per la complessità insita nelle attività in esse previste, possono efficacemente essere anche affidate in regime convenzionato.

8.5.1-Area destinata a piazzale intermodale

Tale area è destinata alle attività legate ai metodi di trasporto intermodale.

Sono ammessi interventi esclusivamente legati a tale attività sia riguardo le opere infrastrutturali di carico e scarico quali binari rampe di carico, carri-ponte e gru, spazi di stoccaggio e manovra ecc.. piazzali e sia riguardo le opere infrastrutturali di gestione quali uffici, barriere di

ALL C DB2

DB1

CF4

CF3

CIL DIRIGENTE CF2

Urbanistica PRG
Patrimonio Edilizia Privata
Ing. VITO MASTROSERIO

CF8

CF7

mq 22.332

VIA GIOVANNI LEONE

ESCLUSO
D. S. STINA

CG3

CG2

AT3

AT4

AT2

CG7 mq 28.641,00

CG6

VIA DELL'INTERPORTO

VIA DELL'INTERPORTO

VIA DELL'INTERPORTO

COMUNE DI CERIGNOLA
IONA P.A.P. - SCALA 1:2000

VIA VITTORIO DEL LAVORO

VIA GIUSEPPE SARACAN



