

piano particolareggiato  
e di recupero  
delle zone omogenee  
«A» e «B»

**fo**  
SOPRINTENDENZA PER I BENI  
AMBIENTALI ARCHITETTONICI  
E STORICI DELLA PUGLIA  
BARI  
data 10 MAR. 1990 di arr.  
N. 3796 di protocollo  
Posiz. FG - XXIII - 1

allegato **A**

relazione

data: 04-11-89

il sindaco



*[Handwritten signature]*

progettista



*[Handwritten signature]*

*Adottato 125 del 20/3/80*

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI  
ARCHITETTONICI E STORICI DELLA PUGLIA  
BARI

VISTO: si esprime parere favorevole all'approvazione,  
salvo le osservazioni di cui alla nota di pari data e  
numero.

Bari, L. 3 GIU. 1991

Prot. n. *FSFF*  
IL SOPRINTENDENTE



*[Handwritten signature]*

studio tecnico: dott. arch. antonio nigro - foggia

COMUNE DI DELICETO

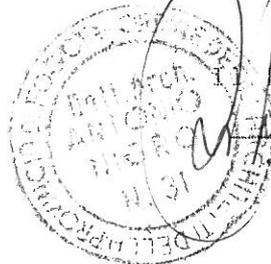
COMUNE DI DELICETO - FOGGIA -  
=====

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DELLE  
=====  
ZONE OMOGENEE A" e B" =====  
=====  
(legge 457/78 e legge 219/81 e successive)

R E L A Z I O N E  
=====

Visto: Il Sindaco

\_\_\_\_\_

Il Redattore  


COMUNE DI DELICETO -- FOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DELLE  
ZONE OMOGENEE A" e B" =====

\*\*\*\*\*

R E L A Z I O N E

1 - PREMESSA.

Il Comune di Deliceto (Foggia) è fornito di Piano Regolamentare Generale adottato in data 10/10/1977 con D.C. n° 111 ed approvato con delibera della G.R. n° 1817 del 25 marzo 1980.

Nella impostazione del suddetto P.R.G. e nelle rispettive norme tecniche è previsto il rilascio di concessioni singole subordinatamente alla predisposizione di Piani Particolareggiati Esecutivi. Per dare pratica attuazione allo stesso P.R.G. l'Amministrazione Comunale, tra l'altro, dava incarico allo scrivente di redigere il Piano Particolareggiato delle zone omogenee "A" e "B" con valore anche di Piano di Recupero delle aree comprese nelle stesse zone omogenee, ai sensi della legge 457/78 ed ai sensi e per gli effetti della legge 219/81 e successive.

Lo scrivente, dopo varie consultazioni ed incontri con l'Amministrazione Comunale e le forze politiche locali e dopo aver effettuato un'analisi dell'attuale struttura urbana, demografica e socioeconomica delle zone interessate, in data 13/12/1982 sottoponeva all'attenzione dell'Amministrazione committente una proposta di massima del Piano Particolareggiato delle zone omogenee "A" e "B".

Detta proposta veniva discussa in più incontri con le varie forze interessate e, successivamente, veniva fatta propria dall'Amministrazione Comunale che invitava lo scrivente a voler predisporre gli elaborati definitivi del P.P.E; in data 29/04/1983

detto Piano veniva rimesso all'Amministrazione Comunale di Deliceto.

Non avendo proceduto a tutt'oggi all'approvazione dei Piani di cui trattasi, successivamente, l'Amministrazione Comunale venendo alla determinazione di approvare tali Piani Esecutivi, tenuto conto del tempo trascorso dalla prima stesura degli elaborati e considerato che nel frattempo sono stati autorizzati alcuni interventi edilizi e che è in corso di attuazione la ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del Novembre 1980 e Febbraio 1981 (legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni), dava incarico allo scrivente di rivedere ed aggiornare il Piano Particolareggiato e di Recupero delle zone omogenee "A" e "B" alla luce anche delle nuove situazioni emerse di cui innanzi detto.

Dopo aver avuto alcuni incontri con gli Amministratori ed aver assunti i dati necessari, lo scrivente ha proceduto alla redazione aggiornata e revisionata dai Piani Particolareggiati e di Recupero delle zone omogenee "A" e "B" del Comune di Deliceto.

## 2 - NOTE STORICHE.

Il nucleo più antico di Deliceto risale alla prima metà del secolo XI, quando, costruita la prima struttura del castello sul promontorio roccioso, le popolazioni sparse nel territorio circostante cominciarono ad emigrare dai rispettivi casali stabilendosi nelle immediate vicinanze del castello normanno che garantiva rifugio e sicurezza nelle sue mura in caso di assalto nemico, frequente in quell'epoca.

La parte originaria del castello fu costruita dai Normanni ed ampliata successivamente da Federico II, da Carlo D'Angiò e dalle casate di feudatari che vi succedettero.

Intorno al castello, come già detto, si sviluppò l'insediamento composto dalla popolazione indigena e da colonie e famiglie di diversa provenienza etnica che nel tempo si erano stabilite nella zona (Uzzi, Caspi, Schiavoni, Calabresi e Materani) dando vita ai casali.

Ancora oggi la toponomastica dell'abitato sta a testimoniare le origini della gente che vi pose dimora nel passato.

Il primitivo nucleo dell'abitato, a ridosso del castello normanno, costituito da una struttura edilizia compatta e organizzata secondo una esigenza essenzialmente di ordine militare connessa alla

necessità di difesa ed alla conservazione dei primitivi gruppi di popolazioni sottoposti ad una tormentata storia di guerriglie, invasioni, lotte di successione che costituirono le vicende storiche del Meridione d'Italia e dalle quali non fu risparmiato neanche il territorio di Deliceto, restò quasi invariato, nella sua dimensione fisica, fino al XVI secolo.

Detto nucleo era fortificato ed era situato a nor-ovest del castello e le mura di cinta, formate in buona parte da un susseguirsi di case addossate l'una all'altra, le cui pareti esterne, erette a scarpata, erano situate sul ciglio di burroni, partivano da sud-ovest del castello e per Via S. Cristoforo giungevano a Porta Scarano, l'unica ancora in piedi, e proseguendo, a mo' di semicerchio, giungevano a Porta Caspia (in questo tratto vi è conservata una torre quadrangolare).

Da Porta Caspia la cinta proseguiva a margine del cortile D'Ambrosio e raggiungeva la terza porta detta Gavitello o Portella che metteva in comunicazione Via Casati con l'esterno, attuale Piazza Europa.

L'ultimo tratto delle mura si estendeva lungo il burrone Gavitello e terminava al torrione orientale del castello tagliando Via Molo.

Nel XVI secolo la popolazione nel giro di pochi anni subì un notevole incremento demografico passando negli anni compresi tra il 1535 ed il 1545, da circa 755 abitanti a circa 1630 abitanti.

Tale incremento fu dovuto oltre che ad un fatto naturale ad un notevole flusso migratorio verificatosi in quegli anni.

In questo periodo il centro abitato si espande fuori della cinta muraria quattrocentesca e prende forma un aggregato, ad occidente del vecchio nucleo, con caratteristiche tipologiche alquanto difformi da quelle del vecchio centro.

Il successivo intervento edificatorio consiste nella edificazione a monte di piazza Giovanni XXIII, realizzata tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, ed alcune cortine di fabbricati lungo via Fontana e l'imbocco dell'abitato, attuale Via Bonuomo.

A questi poi sono seguiti gli interventi degli ultimi anni realizzati in maniera quasi spontanea e senza alcun criterio o programma, creando un tessuto sconnesso e squilibrato con concentrazione di volumi in alcuni punti e frange di aree inutilizzate sia privatisticamente che collettivamente.

### 3 - STRUTTURA URBANA.

La struttura urbana di Deliceto può essere schematizzata in tre episodi principali:

a) il nucleo antico addossato al castello normanno a forma pressochè semiellittica, arroccato intorno al promontorio roccioso su cui sorge il castello, che si estende per una superficie di circa 6 ettari. La conformazione peculiare di questo primo nucleo presenta un notevole potenziale difensivo infatti esso si protende, quasi a formare un barbacane tra il torrente Fontana e Gavitello che vanno a congiungersi a valle del castello, costituendo una naturale difesa al nucleo abitato.

L'organizzazione difensiva verso nord-ovest, dove la conformazione del territorio era meno accidentata, era costituita da mura nelle quali si aprivano tre porte (Porta Scarano, ancora esistente, Porta Caspia e Porta Gavitello).

Nella composizione urbanistica del vecchio nucleo prevale l'asse del Corso Regina Margherita che segue la dorsale del promontorio che da Piazza Europa va verso il castello, sfiocandosi prima di affrontare la salita, in diverse diramazioni quali Via Molo, Via Castello e Via Piccolomini.

Altro asse stradale, che si può dire a mezza costa, è costituito dal susseguirsi di Via Porta Caspia, Via Piazzolla e Via Calabria, mentre un ultimo asse, allo stato di limitata importanza, è costituito da Via Casati, parallelo al Corso Regina Margherita.

Trasversalmente a questi assi principali vanno a formarsi vari assi di collegamento che tagliano trasversalmente le curve di livello, formando delle direttrici di displuvio per tutta la lunghezza di Corso Margherita, mentre si infittiscono e diventano pressochè parallele alle stesse curve di livello nella zona più prossima al castello denominate Rione Calabria e Rione Molo.

L'andamento planimetrico dei percorsi stradali, fatto salvo per Via Casti, Corso Margherita e l'inizio di Via Porta Caspia, è piuttosto accidentato ed in più punti costituito da rampe di scale molto acclivi; anche la larghezza di detti percorsi, specie nella zona Calabria e nella zona detta Caspia, compresa tra Via Porta Caspia, Corso Regina Margherita e Via Fontana è piuttosto esigua fino ad assumere dimensioni inferiori a 2,00 m in alcuni tratti.

Gli elementi architettonici caratterizzanti l'originario nucleo sono costituiti dal complesso fortificato del castello normanno ampliato nel quattrocento e dal complesso della Chiesa Matrice dedicata a S. Salvatore costruita nel XVIII secolo sul luogo di una antica Chiesa.

Fanno parte del complesso della Chiesa un campanile di forma quadrata di epoca più antica, ed un gruppo di edifici addossati alla stessa e di origini molto antica.

In questo primo nucleo sorgono altri edifici di culto quali la chiesa di S. Maria dell'Annunziata, la chiesa di S. Anna e dei morti e la chiesetta di S. Maria di Loreto costruita fuori le mura tra il 1532 ed il 1539, facente parte in origine di un piccolo ospedale civico.

Detti edifici sono stati oggetti di recenti interventi di manutenzione e restauro poco accorti.

Lo studio analitico della struttura urbana evidenzia la presenza di alcune emergenze architettoniche comprese tra Via Casati e Corso Regina Margherita, residenze di famiglie possidenti e notabili, formanti dei grossi isolati spesso con dei piccoli cortili interni, privi di particolari elementi architettonici o decorativi, spesso oggetti di interventi più o meno recenti ed aggiunte spurie.

A questi seguono poi le case del popolo minuto di proporzioni modeste (di solito il grosso vano che serviva da ricovero promiscuo per gli animali e le persone) realizzati con materiali poveri (ciotoli e malta con copertura a volta o con tevolato e tegole) e con caratteristiche spesso rurali.

Dette fabbriche sono abbarbicate nelle immediate vicinanze del castello e dove maggiore è l'acclività dei luoghi.

Esse di solito sono costituite da un piano seminterrato ricavato parte nella roccia e da un primo piano con livello calpestio alla quota della strada a monte.

Sono, come già detto, fabbriche realizzate con materiali e forme povere ed all'insegna della precarietà costituenti nel complesso però una composizione planovolumetrica caratterizzante l'ambiente, tipologicamente svilluppantesi a schiera salvo alcuni episodi dove si ha topologia aperta perimetralmente o a piccole corti interne, tipologie dettate quasi sempre dalla morfologia dell'area di sedime.

b) Il nucleo post-seicentesco, costruito ad occidente del

vecchio centro, si estende su di una superficie di circa 1,5 ettari, caratterizzata da una struttura urbana costituita da una cortina continua di fabbriche che cinge un'area di forma quasi triangolare entro la quale sorgono fabbriche, anch'esse a schiera, disposte secondo le curve di livello.

La struttura urbana, almeno per quanto riguarda il tessuto ed il peso volumetrico dei contenitori edilizi, è a tutt'oggi omogenea.

La tipologia edilizia, anche se predomina quella a schiera, come quella del nucleo più antico, assume dimensioni più ampie e si nota l'impiego di materiali diversi (sovente è usato il laterizio e la pietra lavorata invece del ciottolo), la viabilità ha andamento meno accidentato e dimensioni più ampie con la presenza di alcune dilatazioni quasi a formare delle piazzette.

Emergono nell'ambito di questo secondo nucleo la chiesa di S. Rocco sorta nel XVII secolo dalla semplice e sobria architettura, con annessa sacrestia, ampliata in tempi recenti e la chiesa di S. Antonio con annesso convento realizzata nel XVI secolo; complesso, quest'ultimo, che sembra contrapporsi anche fisicamente alla rocca del castello.

Infatti questi costituiscono i due elementi architettonici meglio conservati e più completi nella struttura caratterizzante del paesaggio urbano.

Il convento annesso alla chiesa di S. Antonio è organizzato intorno ad un piccolo chiostro, adossato alla chiesa, dalle linee scarse e sobrie di una architettura solida ma povera di elementi decorativi e si sviluppa su due livelli.

Detta struttura, anche se allo stato ospita la Caserma dei Carabinieri ed alcune abitazioni, conserva ancora quasi integre le forme e le strutture originarie salvo alcune superfettazioni specie nella facciata della chiesa e del campanile.

Questo secondo nucleo è separato dal più vecchio dal Corso Umberto lungo il quale sorgono edifici che hanno subito trasformazioni e ricostruzioni in tempi al quanto recente.

c) Gli episodi più recenti sono costituiti da interventi realizzati tra la fine del secolo scorso ed i nostri giorni, le costruzioni più antiche formano le cortine lungo Via Buonuomo e Via Fontana, la cortina nord di Via S. Antonio ed il nucleo sorto tra Piazza Giovanni XXIII e l'ex convento di S. Antonio dove è evidente l'osservanza di un disegno programmatore nell'edificazione, infatti

la tipologia è ancora quella a schiera sviluppantesi lungo assi stradali ben definiti, alcuni cassoni edilizi ancora a tutt'oggi incompleti, la tipologia caratterizzante è modulare ed è costituita da un piano seminterrato e da un piano superiore con un piano di calpestio quasi sempre a quota della strada che trovansi a monte della cellula.

Gli interventi più recenti invece, diffusi senza alcun criterio, essenzialmente lungo le strade principali in contrapposizione alla compattezza dell'aggregato antico, realizzano un tessuto sconnesso, volumetricamente squilibrato con interclusione di frange abbandonate e non utilizzate, caratterizzate da chiari elementi speculativi o da necessità contingenti, spinte all'estremo dalla esigenza di costruirsi un'abitazione.

#### 4 - ANALISI DEI FENOMENI DELL'ATTUALE SITUAZIONE E PROPOSTE DI INTERVENTO.

Qualsiasi intervento urbanistico sulle aree edificate o parzialmente edificate, con qualunque scala d'incidenza venga programmata, deve tener conto di tutta una serie di parametri: storici, sociologici, architettonici, ambientali, economici, etc., i quali rappresentano gli elementi propulsori che nel tempo hanno prodotto e continuano a produrre l'abitato di Deliceto.

In particolare questi parametri si estrinsecano come fatto fisico, attraverso i singoli addendi di ogni fabbrica e la loro sommatoria rappresenta gli episodi urbani sedimentati nel tempo.

L'analisi urbanistica evidenzia una particolare morfologia: strade, piazze, corti, mura e contenitori nel nucleo antico e solo strade e contenitori nella parte più recente.

La disposizione di tali eventi morfologici determina la fisionomia caratterizzante di Deliceto differenziandola dagli altri centri del territorio circostante.

Nello studio dei parametri inerenti il nucleo antico di Deliceto si è constatata una situazione abnorme, la mancanza dell'essenza indispensabile della continuità della vita di una città: gli abitanti.

Interi isolati privati della funzione per la quale furono concepiti e costruiti, hanno perduto consistenza instaurando un

processo di necrosi.

Tale fenomeno è dovuto principalmente dal processo di depauperamento edilizio che, per ragioni di pubblica incolumità e per difficoltà funzionali, ha atrofizzato interi comparti i quali non essendo più totalmente vissuti (vedi quartiere Calabria e Molo) incidono con un collasso a catena sul resto della città tramite condizioni igieniche, rapporti sociali, sanitari, scolastici ed architettonici.

Nel mentre si evidenzia un affollamento in quei comparti a margine di spazi più ampi e meglio serviti (vedi Corso Margherita, Corso Umberto, quartiere San Rocco, quartiere Caspio) che allo stato costituiscono, con la loro lunga teoria di attività commerciale, il centro pulsante di vita della cittadina (asse Corso Margherita, Corso Umberto).

Pertanto se non si pone rimedio con opportuni interventi al depauperamento demografico di alcuni dei vecchi quartieri, si corre il rischio di una necrosi irreversibile che prima o poi toccherà anche la parte ancora pulsante di vita.

Nelle zone di più recente edificazione invece si evidenzia un notevole affollamento di contenitori edilizi, in alcune zone, mentre altre zone vengono lasciate inutilizzate con grave pregiudizio dell'insieme urbano e dell'assetto generale della città.

Anche in queste zone (ambito della zona omogenea "E") occorre intervenire al fine di bonificare le aree di risulta e restie finora all'urbanizzazione con la creazione di nuovi contenitori meglio calibrati e di completamento dell'esistente e con la previsione di spazi pubblici idonei a creare quella correlazione tanto importante tra il momento abitativo individuale ed il momento sociale e collettivo di vita della comunità urbana.

Pertanto, per evitare la paralisi totale del centro storico e sostituire l'attuale fisionomia delle aree marginali, regno di disordine urbanistico, sociale ed edilizio, si dovrà adottare una politica programmatrice atta ad incentivare il riattamento degli elementi architettonici ed urbani dell'antico centro onde rendere i vecchi contenitori edilizi, certamente allo stato non confacenti alle attuali esigenze abitative, ancora capaci di fare da supporto alla vita urbana, sociale ed economica, ed al recupero e risanamento delle frange nella zona parzialmente edificata con la realizzazione di infrastrutture pubbliche (strade, spazi pubblici ecc. a servizio anche dell'antico centro) ed il completamento edilizio anche con interventi

pubblici (espropri), qualora perduri l'inerzia dei privati, delle maglie urbane onde cancellare appunto la fisionomia di periferia emarginata.

Un adeguato restauro e la ristrutturazione delle vecchie abitazioni può innescare ed incentivare un processo di permanenza della popolazione giovane nell'ambito della residenza attuale, invertendo la tendenza della traslazione nelle altre parti della città.

## 5 - ANALISI DEMOGRAFICA

### CONSISTENZA EDIFICI ED ATTREZZATURE URBANE.

L'indagine demografica del nucleo antico di Deliceto è stata eseguita come lettura dello stato di fatto, cioè come fotografia della situazione attuale.

I risultati dell'indagine giustificano la continuità abitativa con il recupero di prerogative urbane che evidenziano l'interdipendenza dell'antico borgo con le zone di espansione, infatti, mentre in quest'ultima sono ubicate invece gran parte delle attrezzature collettive, nel nucleo antico sono ubicati gran parte dei servizi collettivi (quali attività commerciali studi professionali ecc.) ubicati per lo più lungo l'asse costituito da Corso Margherita e Corso Umberto.

Dall'analisi dei dati demografici rilevati puntualmente per comparto tipologicamente omogeneo, risulta che allo stato nel centro storico abitano circa 1633 persone.

I dati evidenziano una carenza di servizi specifici nonché di servizi collaterali, specie in alcuni comparti quali quelli nelle immediate vicinanze del castello (comparti 1, 2, 3, 4).

Per una corretta analisi delle attuali condizioni di ricettività abitativa del nucleo antico e soprattutto per poter formulare idonei rimedi per il suo risanamento, si sono realizzati degli elaborati grafici che per comparazione puntualizzano e quantificano la situazione di fatto per ogni fabbricato e per ogni comparto edilizio.

La lettura di questi dati ha consentito la possibilità di diagnosticare quali relazioni esistano tra gli aspetti fisici dell'antico nucleo urbano e quelli sociali.

L'elaborato grafico di supporto per questa analisi è stato

quello relativo alla quantificazione del numero di piani di ogni singolo edificio, infatti, la stratificazione delle superfici potenzialmente abitabili ha fornito sia l'entità della capacità di riequilibrio della residenza nel contesto totale della città sia l'entità degli interventi che si dovranno operare per conseguire tale finalità.

In particolare quest'ultimo dato rinviene dal confronto con l'elaborato grafico che riporta lo stato delle condizioni delle proprietà immobiliari.

Il disegno esplicativo sull'indagine del numero dei piani di ogni fabbricato pone in evidenza come nel vecchio nucleo predominano gli edifici di due piani di cui uno seminterrato salvo il comparto compreso tra Via Casati e Corso Margherita dove abbiamo delle emergenze di tre piani completamente fuori terra, situazione questa che sta a confermare come l'ambiente antico sia rimasto quasi inalterato nei suoi rapporti iniziali, mentre nelle zone di recente edificazione (zona B) si ha un'altezza media di n° 3 piani con episodi che raggiungono anche i cinque piani fuori terra.

La cartografia relativa all'utilizzazione delle abitazioni nel centro storico pone in evidenza il fenomeno degli alloggi non utilizzati, fenomeno che si verifica specie in quei comparti dove l'accesso è meno agevole e dove parallelamente è evidente anche lo stato di manutenzione scadente dei fabbricati.

L'indagine effettuata al fine di definire la quantità di vani attualmente abitati, ha anche comportato la constatazione che molti locali del vecchio centro storico ubicati al piano terra ed al seminterrato sono utilizzati a deposito o cantina o trasformati ad autorimessa, dove è possibile accedere con mezzi meccanici, mentre una buona percentuale di detti vani sono utilizzati come abitazione da persone anziane con gravi carenze igieniche.

Con i dati ottenuti dall'analisi sulla residenza si è compilata la tabella sottoriportata e gli elaborati grafici che visualizzano l'indice di affollamento per unità vano e per comparto.

TABELLA RILEVAMENTO ABITANTI PER COMPARTO

Cpt.	Abt.	Vol. Fabbr.	I di d	Vol. Abit.	I di a
1	84	17.543,50	0,48	9.404,39	0,89
2	123	20.489,19	0,60	19.144,22	0,64
3	159	25.090,27	0,63	15.646,88	1,02
4	156	24.816,31	0,63	16.761,00	0,93
5	66	7.776,40	0,85	7.001,04	0,94
6	176	20.901,10	0,84	16.848,27	1,04
7	11	4.687,85	0,23	4.082,71	0,27
8	112	41.857,40	0,27	36.588,51	0,31
9	153	31.146,67	0,49	23.886,05	0,64
10	174	32.272,71	0,54	26.205,69	0,66
11	76	17.017,03	0,45	15.028,47	0,51
12	24	5.775,05	0,42	4.187,23	0,57
13	190	25.469,82	0,75	22.042,42	0,86
14	129	21.499,65	0,60	16.980,91	0,76
	<u>1.633</u>	<u>296.345,95</u>		<u>233.807,79</u>	

L'indice di affollamento medio risulta di 0,70 ab/vano mentre la densità media del numero di abitanti valutata per comparti edilizi è molto più bassa (0,55 ab/vano).

Ciò non toglie però che in alcuni comparti l'indice di affollamento per unità vano è di 1,04.

Confrontando i dati di cui alla relazione di P.R.G. si riscontra che al 1971 nel centro storico vivevano 2.664 persone, mentre allo stato gli abitanti sono 1.633.

In definitiva si evidenzia una fuga dal centro storico dovuta essenzialmente alle condizioni abitative dei vecchi fabbricati, privi dei minimi standards abitativi, allo stato di conservazione degli edifici e alla difficoltà degli interventi di manutenzione.

I vani attualmente esistenti nel centro storico assommano a 2.965, di cui 2.338, tenuto conto anche di quei vani utilizzati a fine non abitativo, sono allo stato utilizzati in maniera più o meno continuativa, mentre il residuo di 627 vani non è utilizzato, anzi in più casi risulta completamente abbandonato.

Sulle condizioni delle unità immobiliari del nucleo antico è stato redatto un elaborato grafico secondo le dizioni: fatiscente, scadente, mediocre, buono. Ovviamente questa casistica di massima comporta che l'intervento deve essere diagnosticato e progettato caso per caso, data l'eterogeneità delle cause che hanno provocato i vari fenomeni ai quali bisogna porre rimedio.

Ad ogni modo sono considerate fatiscenti quelle unità immobiliari che allo stato versano nel più assoluto abbandono e minacciano il crollo di alcuni elementi strutturali; per unità immobiliari considerate scadenti si intende quelle che presentano numerose lesioni alle strutture murarie, umidità ed il parametro murario esterno e la copertura in condizioni deteriori; mediocri sono classificati quelle che manifestano lesioni localizzate o lieve umidità ed in condizioni discrete i paramenti esterni e le coperture; per immobili in buono stato si sono definiti tutti quelli che non presentano le deficienze sopra elencate.

Negli interventi di ristrutturazione e restauro del centro storico e delle zone nelle immediate vicinanze di esso, bisogna tener presenti alcuni elementi strutturali e di finitura, tipici delle costruzioni antiche:

- coperture con coppi in laterizio;
- paramenti delle murature di pietra anche a vista o mattoni intonaca

ti con strato di intonaco comune;

- coloritura delle superfici con tinte tenui;
- infissi in legno naturale o verniciato;
- bocche d'opera in pietra.

Nell'antico centro le pavimentazioni sono costituite prevalentemente da lastricati o acciottolati, di conseguenza, in virtù anche delle peculiari tradizioni artigianali del borgo, è auspicabile che la superficie di usura di piazze e strada sia trattata alla stessa maniera o al massimo con masselli di calcestruzzo tipo "betonelle" evitando l'impiego di bitumi e colate di cemento che tra l'altro, dato l'andamento planimetrico dell'abitato, rendono le superfici molto scivolose e quindi poco praticabili in particolari condizioni climatologiche.

Per quanto riguarda le altre infrastrutture quali la rete idrica e fognante sono valide nei loro tracciati generali nel centro storico, anche se necessitano di derivazioni, mentre nelle zone di completamento neccessitano anche dei tronchi di collegamento per alcuni tratti.

## **6 - PIANO OPERATIVO.**

Gli elaborati grafici del piano operativo, (destinazione delle aree e planovolumetria) sono il risultato di una sintesi dei dati ricavati dalle indagini e di precise scelte progettuali: esse vanno lette unitamente alle norme tecniche di attuazione con le quali costituiscono lo strumento operativo degli interventi del P.P.E. del centro storico e della zona di completamento.

Lo scopo essenziale è quello di preordinare e definire le possibilità operative di intervento in funzione di precise garanzie nei riguardi dei risultati prefissati, onde evitare un ulteriore depauperamento del patrimonio edilizio esistente e dei rispettivi valori ambientali nonché correggere ed evitare ulteriori disordini specie nelle aree non ancora edificate.

Queste ragioni hanno costituito il supporto per la messa a fuoco della gamma operativa che risulta divisa in due gruppi ed in otto categorie di interventi.

I due gruppi sono relativi rispettivamente alla zona omogenea "A" che costituisce il centro storico ed alla zona omogenea "B" di cui fa parte la zona fuori il centro storico, edificata o di

completamento.

Le categorie di intervento sono classificate:

- A1 - strutture antiche;
- A2 - edifici di importanza storica ed architettonica;
- A3 - edifici di importanza ambientale nel nucleo storico;
- B1 - edifici di importanza ambientale in aderenza al nucleo storico;
- B2 - nuovi edifici di progetto con studi tipologici;
- B3 - edifici di completamento o di sostituzione edilizia;
- B4 - edifici non tipizzati.
- B5 - aree ed edifici autorizzate all'edificazione

Questi grafici e la relativa normativa, che costituiscono gli atti finali e conclusivi di una indagine urbanistica, devono essere considerate come un primo approccio al problema dell'intervento esecutivo, sia esso pubblico che privato e nel centro storico e nelle zone di completamento.

Infatti l'Amministrazione deve farsi promotrice di iniziative che in futuro contribuiscano ad aggregare il borgo antico all'attivo contesto dell'intera città ed al riassetto delle frange marginali delle zone di completamento onde sanare le smagliature create nel tessuto urbano.

## 7 - SINTESI DELLE PROPOSTE DI PIANO E CRITERI DI INTERVENTO.

La proposta di piano, scaturita dall'analisi puntuale dello stato di fatto, è tesa a conseguire un ordinamento urbanistico del centro abitato nel suo complesso (centro storico più zona B) onde conseguire una ottimale fruibilità dell'esistente in rapporto alle attuali esigenze abitative degli utenti, salvaguardando quei valori storici ed ambientali che costituiscono il substrato culturale e sociale della realtà urbana.

Pertanto si riportano gli interventi previsti e rappresentati nell'allegata planimetria.

### 1) - ZONA OMOGENEA "A"

- a) recupero area compresa tra Via Molo e Via Piccolomini e dell'area a valle di Via Molo, sedime di una fabbrica che allo stato è parzialmente crollata ed in pessime condizioni

statiche, area da adibire per il miglioramento della viabilità di Via Molo (allargamento strada per il cimitero) e creazione di parcheggi e spazi pubblici eventualmente su due livelli, dato il dislivello esistente tra Via Molo e Via Piccolomini, previa acquisizione dei suoli e sistemazione delle aree.

L'intervento sarà pubblico e per detta zona il presente piano avrà valore di piano di recupero ai sensi della legge n° 457/78 e legge 219/81 e successive come anche previsto dalle norme del vigente P.R.G.

b) Creazione di un parcheggio nella zona sottostante Piazza Europa al fine di aumentare le aree di parcheggio nelle immediate vicinanze del centro storico per un migliore disimpegno dello stesso previa acquisizione delle aree. Anche detto intervento avrà valore di piano di recupero e sarà di iniziativa pubblica.

c) Recupero del complesso fortificato del Castello Normanno come centro civico polifunzionale.

L'intervento sarà di iniziativa pubblica ed avrà valore di Piano di Recupero.

d) Per la restante parte del nucleo storico è prevista una normativa per gli interventi in relazione alle caratteristiche classificate nel grafico allegato (Planovolumetria e Piano degli Interventi); tutta la zona "A" è classificata come Zona di Recupero gli interventi saranno ad iniziativa privata, che potrà sottoporre all'Amministrazione proposte di progetti riferiti a comparti edilizi estesi almeno ad un intero isolato o parte di isolato che raffiguri un organismo indipendente sia dal punto di vista funzionale che strutturale, inoltre per quelle unità immobiliari oggetto di interventi ai sensi della legge n° 219/81, ogni intervento è classificabile come intervento di recupero e quindi ogni proposta progettuale dovrà contenere quanto previsto nelle allegate norme tecniche e l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi all'inerzia dei proprietari ai sensi dei disposti della legge n° 219/81 art. 28 e legge n° 12/88 art. 12/bis.

## 2) - ZONA OMOGENEA "B".

a) Zona a margine di Via Fontana: si prevedono il completamento di alcuni cassoni edilizi, la sistemazione della viabilità in

variante a quella del P.R.G. anche in rispetto dell'accoglimento di osservazioni fatte in sede di approvazione di detto Piano.

Nell'area destinata ad attrezzature è prevista la costruzione di una biblioteca civica e di strutture in ampliamento alla scuola dell'obbligo.

- b) Zona Piazza Giovanni XXIII: è previsto il completamento di alcuni cassoni edilizi, la sistemazione di alcune aree a verde attrezzato a parco, giardini, a gioco bimbi, un'area da destinare alla costruzione di servizi igienici e depositi attrezzi per la Nettezza Urbana poiché attualmente la Piazza Giovanni XXIII è utilizzata a mercato settimanale.

Inoltre è stata prevista la realizzazione (in armonia anche con quanto previsto dal redigendo P.E.E.P. nelle immediate vicinanze) di un'arteria marginale all'abitato che da Piazza Giovanni XXIII collega Via Verdi creando uno sbocco alla viabilità della zona attualmente senza uscita, viabilità questa intesa a collegare le aree del P.E.E.P. con il centro abitato; è stato inoltre necessario apportare alcune varianti al P.R.G. e per il tracciato stradale e per la destinazione di aree.

- c) Zona S. Antonio: si prevede il completamento di alcuni cassoni edilizi e bretelle di collegamento con la viabilità già prevista con apposito progetto dell'Amministrazione Comunale.

E' prevista un'area per servizi generali per la sede dell'Ufficio Postale (già in fase di realizzazione), la restante area sarà attrezzata a verde a parco ed alcuni parcheggi.

Inoltre nell'ambito di detta zona è individuata un'area residenziale da utilizzare per la costruzione di un centro sociale o attrezzature di interesse collettivo o generale a cura della Pubblica Amministrazione o anche da ente pubblico o religioso (Opera Pia) o concessionario riconosciuto dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre sono stati previsti due lotti per il completamento ed ampliamento strutture turistiche esistenti.

E' previsto inoltre il recupero dell'ex convento di S. Antonio all'uso pubblico, come centro socio-culturale.

L'intervento sarà di iniziativa pubblica ed avrà valore di Piano di Recupero.

d) Zona tra Via Bovino e il canale Gavitello: in questo comparto si propone essenzialmente la definizione urbanistica con la creazione di spazi pubblici con il recupero di frange di territorio all'urbanizzazione attualmente impropriamente utilizzati data anche la notevole densità edilizia abitativa esistente nella Zona.

Inoltre è previsto il completamento di alcune schiere edilizie.

e) Zona a margine di Via N.Sauro: è prevista una viabilità più idonea con opportuno accesso da Via Elce e la edificazione delle aree a margine di Via N.Sauro.

f) Zona Catalano: definizione urbanistica della zona con previsione di contenitori edilizi e di viabilità, completamento e sostituzione edilizia con una distribuzione più frangiata delle aree di parcheggio in variante a quanto previsto dal P.R.G..

g) Sistemazione aree comprese a valle dell'attuale scuola elementare ed il canale Fontana: è prevista la realizzazione di una viabilità di disimpegno con parcheggi e completamento edilizio.

Inoltre è prevista un'area da destinare a verde attrezzato e parco, ed un'area per asilo e scuola materna già programmata.

Tutti gli interventi da realizzarsi nella zona omogenea "B" prevedono l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie da parte dell'Amministrazione Comunale, mentre per gli interventi edificatori è prevista la concessione singola previa convenzione che stabilirà gli oneri a carico dei privati per l'acquisizione di aree per uso pubblico e per la costruzione di opere di urbanizzazione oltre gli oneri previsti per legge.

Sono previsti, inoltre, alcuni comparti da assoggettare a Piano di Recupero ad iniziativa pubblica o privata in quanto trattasi di recupero di fabbricati in condizioni precarie di stabilità, ed igieniche-sanitarie o privi dei minimi standards abitativi.

## 8 - DETERMINAZIONE PESO INSEDIATIVO.

La proposta di piano particolareggiato delle zone "A" e "B" si prefigge di contenere in primo luogo l'esodo al centro storico con l'incentivare interventi di manutenzione, di restauro e ristrutturazione e con il recupero di alcune aree e strutture alla collettività, mentre nella zona "B" si propone di creare un assetto urbanistico definito nei rapporti spaziali e sociali prevedendo in dette zone attrezzature a servizio degli abitanti del centro storico in modo tale da creare un'osmosi fisica e, per quanto possibile, di compensazione delle due realtà urbane.

In definitiva con gli interventi proposti si prevede di conservare nel centro storico, una popolazione residente di almeno 1.600 abitanti (0,50 abitanti/vano) tenendo in ciò conto e della tipologia edilizia esistente non tutta utilizzabile a scopo residenziale e privilegiando l'insediarsi nel nucleo storico, di piccoli laboratori artigianali e di attività di interesse generale (servizi commerciali, uffici, studi professionali, attività culturali ecc.).

Nella zona "B" si andrebbero a costruire invece circa 94 alloggi per complessivi vani 376.

Pertanto confrontando i dati rilevati in sede di P.R.G. riferiti in effetti all'intero edificato compreso nelle zone omogenee "A" "B", da cui risulta che il numero totale dei vani alla data del censimento del 1971 assomma a 4.449, tenuto conto che alla data del censimento del 1971 ad oggi, nelle zone oggetto del presente studio, sono state effettuate costruzioni ed ampliamenti per n° 677 vani (dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale), con il presente P.P. si prevede che nella zona omogenea "B", ad interventi ultimati, si avrà complessivamente un insediamento abitativo di n° 2.800 persone considerando un indice di affollamento di un ab./vano, come appresso specificato:

- vani esistenti alla data del censimento del 1971	n° 4.449
- vani costruiti successivamente (dato fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale)	n° 677
- a detrarre i vani del centro storico	n° 2.965
- vani previsti con il presente studio	

in zona "B"	n° 376
- vani da recuperare con interventi di completamento o sostituzione edilizia	n° <u>163</u>
- da cui vani totali disponibili nella zona omogenea "B"	n° 2.700 vani.

In definitiva, con gli interventi previsti si potrà insediare nell'ambito dell'area oggetto del presente studio, una popolazione di  $(1.600 + 2.700) = 4.300$  abitanti ancora inferiore ai 5.150 abitanti assunti per detta zona nelle impostazioni di Piano (pag. 13/A Relazione al P.R.G.).

#### 9) - STANDARDS URBANISTICI E VIABILITA'.

In osservanza agli indirizzi di P.R.G., che così cita "In sede di P.P.E. dovrà essere definita la distribuzione spaziale delle aree destinate ad attrezzature e spazi verdi " " ed a quanto detto dal Competente Settore Urbanistico Regionale in sede di esame degli atti di P.R.G. "la viabilità ha carattere indicativo e la stessa, pertanto, in fase attuativa potrà essere migliorata e perfezionata dal punto di vista tecnico-urbanistico", nei grafici allegati è stata definita la distribuzione delle attrezzature e degli spazi verdi nella zona omogenea "B".

Nella ubicazione di dette attrezzature si è tenuto conto dell'effettivo utilizzo delle stesse, degli interventi già programmati e delle esigenze rilevate in sede di consultazione, pertanto è stato necessario apportare alcune variazioni qualitative alle indicazioni di P.R.G. nel rispetto peraltro delle quantità previste.

## 10 - RELAZIONE FINANZIARIA.

Ai sensi dell'art. 30 della legge n° 1150 del 17.08.1942 integrata ed emendata dalla legge n° 765 del 06.08.1967 nonché ai sensi della L.R. n° 56 del 31.05.1980 l'importo di massima delle spese occorrenti alla realizzazione del Piano Particolareggiato è appresso riportato e diviso in due capitoli, di cui il primo riferito all'intervento nel centro storico, da ritenersi a tutti gli effetti anche con valore di Piano di Recupero, il secondo capitolo invece riferito agli interventi di iniziativa pubblica nella zona omogenea "B".

Per la stima nella acquisizione delle aree si fa riferimento ai valori determinati dall'U.T.E. di Foggia ai sensi della Legge 865 e si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art.14 della Legge n° 10 del 28.01.1977, mentre per l'acquisizione dei fabbricati tenuto conto delle condizioni statiche, di manutenzione e di utilizzazione degli stessi, si applica con prezzo di 40.000 f./mc..

### CAP. 1 - INTERVENTO DI RECUPERO NEL CENTRO STORICO.

#### a) settore Via Molo:

- acquisizione aree	mq. 1.000 x f.40.000=	f. 40.000.000
- acquisizione fabbricati	mc. 2.200 x f. 60.000=	f. 132.000.000
- demolizione	mc. 2.200 x 9.000 f./mc.=	f. 19.800.000
- costruzione parcheggio a livello	mc. 2.000 x f. 200.000=	f. 400.000.000
- sistemazione viabilità	mq. 1.300 x f.105.000=	<u>f. 136.500.000</u>
TOTALE a)		f. 728.300.000

b) settore parcheggio zona a margine di Piazza Europa:	
- acquisto area mq. 500 x f. 40.000=	f. 20.000.000
- costruzione parcheggio mc. 4.000 x f. 200.000=	<u>f. 800.000.000</u>
<b>TOTALE c)</b>	<b>f. 820.000.000</b>

c) settore Castello (sistemazione ad  
uso pubblico) mq. 2.000 x f. 800.000= f. 1.600.000.000

d) settore ex convento Sant'Antonio  
mc. 7.200 x f. 200.000= f. 1.440.000.000

**TOTALE INTERVENTI PUBBLICO  
NEL CENTRO STORICO (a + b + c + d + e) f. 4.588.300.000**  
=====

## CAP. 2 - INTERVENTI NELLA ZONA OMOGENEA "B".

a) acquisizione aree per viabilità ed attrezzature:	
- viabilità comparto a margine di Via Fontana mq. 1.500 x f. 30.000=	f. 45.000.000
- aree per attrezzature scolastiche, verde attrezzato e biblioteca a margine di Via Fontana mq. 3.250 x f. 30.000=	f. 97.500.000
- viabilità comparto Piazza Giovanni XXIII mq. 2.600 x f. 30.000=	f. 78.000.000
- aree per attrezzature comparto Piazza Giovanni XXIII	

mq. 3.400 x f. 30.000=	f. 102.000.000
- viabilità comparto Sant'Antonio mq. 5.000 x f. 30.000=	f. 150.000.000
- acquisizione aree per attrezzature comparto Sant'Antonio mq. 8.900 x f. 30.000=	f. 267.000.000
- viabilità e parcheggi tra Via Bovino e Via Gavitello mq. 2.500 x f. 30.000=	f. 75.000.000
- viabilità e parcheggi borgo Catalano mq. 3.200 x f. 30.000=	f. 96.000.000
- viabilità e parcheggio Via N.Sauro mq. 1.600 x f. 30.000=	f. 48.000.000
- viabilità e parcheggio a valle attuale scuola elementare e Via Fontana mq. 4.200 x f. 30.000=	<u>f. 126.000.000</u>
<b>Totale acquisizione aree</b>	<b>f. 1.084.500.000</b> =====

b) costo opere da realizzarsi in zona omogenea

"B" (opere di urbanizzazioni primarie e secondarie):

- costruzione nuova viabilità e parcheggi complessivi (si tiene conto delle opere accessorie quali muri, rete fognante, idrica e di illuminazione si assume un costo di f./mq. 75.000) mq. 20.600 x f. 75.000=	f. 1.545.000.000
- sistemazione aree a verde pubblico mq. 9.900 x f. 35.000=	f. 346.500.000

- ampliamento scuola elementare per n° 10 aule 10 x f. 60.000.000 f./aula=	f. 600.000.000
- ampliamento scuola media per n° 6 aule 6 x 80.000.000 f./aula=	f. 480.000.000
- costruzione biblioteca civica mc. 1.500 x 300.000 f./mc.=	f. 450.000.000
- costruzione servizi pubblici mc. 900 x 200.000 f./mc.=	<u>f. 180.000.000</u>
<b>Costo totale opere di urbaniz- zazioni</b>	<b><u>f. 3.601.500.000</u></b>

**IMPORTO TOTALE AREE ED  
OPERE IN ZONA OMOGENEA "B"** **f. 4.686.000.000**  
=====

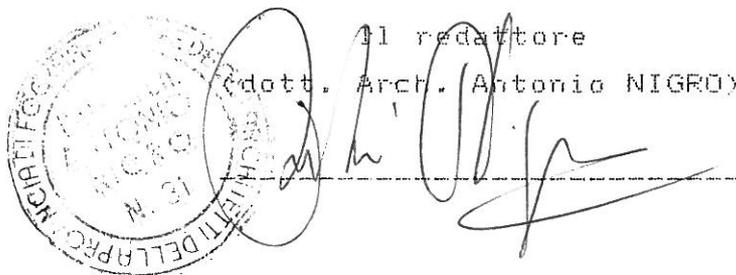
Nelle zone omogenee "B" il costo per l'acquisizione delle aree per attrezzature sarà per il 10% circa a carico dei privati, in rapporto della percentuale dei nuovi vani che si andranno a costruire rispetto alle preesistenze, mentre la restante parte sarà a carico della Pubblica Amministrazione, in definitiva i privati dovranno cedere gratuitamente mq. 0,10 di aree per attrezzature per ogni mc. di nuova costruzione, di ampliamento dell'esistente o di sostituzione edilizia per la cubatura che si andrà a realizzare in supero a quella preesistente. Detta cessione di aree potrà anche essere sostituita con corresponsione in denaro per un importo pari che verrà di volta in volta stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Detto onere sarà aggiuntivo a quanto previsto dalle norme di legge per quanto attiene il contributo sugli oneri di urbanizzazione (legge 10/77).

L'acquisizione delle aree per la viabilità sarà di regola a carico dell'Amministrazione salvo quelle parti di aree nelle immediate vicinanze dei comparti da edificare che saranno oggetto di convenzione

specifica e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della concessione edilizia, lo stesso dicasi per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie.

Foggia, li 04.11.1989.

Il redattore  
(dott. Arch. Antonio NIGRO)



---

**ALLEGATI:**

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elenco catastale;
- tav. 1, P.R.G.;
- tav. 2, consistenza edilizia;
- tav. 3, stato di conservazione delle unità immobiliari;
- tav. 4 e 4b, rilevamento fotografico;
- tav. 5, indagine densità di popolazione per comparto;
- tav. 6, indagine affollamento per comparto;
- tav. 7, utilizzazione strutture edilizie esistenti;
- tav. 8, indagine interventi edilizi realizzati e programmati;
- tav. 9, Zonizzazione - destinazione delle aree;
- tav. 10, Planovolumetria e Piano interventi;
- tav. 11, planimetria sul P.R.G.;
- tav. 12, studi tipologici;
- tav. 13, profili e sezioni.