

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Nota introduttiva

L'Ambito Urbano del PUG/P per il quale si propone il Piano Urbanistico Esecutivo è quello denominato A8, relativo ai "Contesti urbani residenziali integrati di nuovo impianto" (art. 19/P delle NTA del PUG).

Il PUE è stato redatto in conformità al DRAG PUE (DGR n.2751, 14.12.2010; BUR n.7, 14.01.2011), alla normativa contenuta nel PUG/P (art. 19/P delle NTA del PUG) e al Regolamento Edilizio (Parte 2.3 Piani Urbanistici Esecutivi).

L'organizzazione insediativa dell'Ambito Urbano A8 risulta inoltre conforme alla struttura insediativa proposta con lo Schema di Assetto Generale, elaborato al fine di conferire carattere di unitarietà alla soluzione progettuale estesa agli Ambiti Urbani A6, A7 e A8.

2. I criteri progettuali

2.1 L'evoluzione storica e lo stato di fatto

L'analisi dello stato di fatto dell'ambito di intervento e del suo più ampio contesto di riferimento è stata condotta attraverso elaborazioni grafiche, che ne evidenziano i caratteri salienti in maniera certamente più efficace di quanto possa farsi mediante una semplice descrizione.

L'ambito di intervento si colloca nel territorio agricolo, a prevalente coltura olivetata, del tessuto periurbano della città esistente. Pur avendo condotto l'indagine su scala urbana, i nuclei insediativi più a ridosso dello stesso ambito di intervento sono quelli edificati dalla metà degli anni settanta sino alla fine degli anni novanta nella zona San Marco e sull'asse urbano di via Castellana (il nucleo su via Castellana è quello progettato negli anni settanta dall'architetto Piccinato). Qui si concentra peraltro una delle più ampie zone di edilizia residenziale pubblica della città. Proprio il tessuto insediativo dell'edilizia residenziale pubblica si presenta con una maggiore riconoscibilità per funzionalità (Tav. 7d), per densità (Tav. 7b) e per struttura morfologica (Tav. 7c).

Ai caratteri insediativi di tale nucleo urbano, alla sua configurazione morfologica, alla tessitura urbana ivi definita, si riconnette pertanto l'organizzazione insediativa progettata per l'Ambito Urbano A8.

2.2 Le previsioni e le prescrizioni del PUG/S e del PUG/P

L'Ambito Urbano A8 è ricompreso fra i "Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza" (art. 24/S) delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/S.

Le previsioni del PUG/S definite (all'art.24/S) per tali contesti:

"Riguardano le nuove parti di città, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti residenziali con i relativi servizi e le relative infrastrutture. La trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti e servizi e la indispensabile qualità insediativa.

Gli interventi previsti sono quelli della Trasformazione urbanistica.

In questi Contesti si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui all'art. 7/S (delle stesse Norme Tecniche di Attuazione)".

L'Ambito Urbano A8 è definito in quanto tale, fra i "Contesti urbani residenziali integrati di nuovo impianto", nella parte programmatica del PUG (PUG/P), e per esso le prescrizioni sono definite (all'art. 19/P) dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/P.

Le prescrizioni del PUG/P definite (all'art.19/P) per tali contesti si concretizzano in:

"Modalità di attuazione. Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni ambito individuato nell'elaborato AMBITO URBANO in scala 1:5.000 del PUG/P con le sigle A6, A7, A8, A9, A10

Modalità di intervento. NE per gli interventi di nuova edificazione.

Destinazioni d'uso. Funzioni residenziali: U1/1, U1/2; Funzioni commerciali: U2/1, U2/2; Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3, U3/7

Indici: Et = 0,35 mq/mq di cui: Et = 0,18 mq/mq per edilizia privata; Et = 0,17 mq/mq per ERS (da realizzare sulla SC); Ip = 50%; SC minima = 50% St; Da = 1 albero/150 mq, DAr 1 arbusto ogni 100 mq; P = 4.

Prescrizioni specifiche: almeno il 10% della Sul realizzata va destinata a funzioni non residenziali: commerciali e terziarie".

2.3 La qualità ambientale e la qualità insediativa della soluzione progettuale

I caratteri ambientali dell'Ambito Urbano A8 sono ampiamente riconducibili alla presenza di alberi di ulivo monumentali densamente concentrati in una porzione ben definita del predetto Ambito di intervento. La stessa verifica fatta attraverso la strumentazione urbanistica sovraordinata, sia che si faccia riferimento agli ambiti di valore ambientale definiti dal PUTT/P, sia che si faccia riferimento ai caratteri idromorfologici definiti dal PAI, non ha evidenziato ulteriori peculiarità di rilievo per l'area di intervento.

La qualità ambientale definita dalla presenza di ulivi monumentali è stata pertanto salvaguardata dalla soluzione progettuale definita dal Piano Urbanistico Esecutivo, integrandola con la qualità insediativa del nucleo urbano di nuovo impianto.

La qualità insediativa è perseguita con criteri di sostenibilità, facendo proprie anche quelle specifiche disposizioni contenute nella LR n.13, 10.06.2008, che mirano a garantire condizioni urbanistiche tali da costituire premessa fondamentale per la progettazione edilizia orientata in chiave sostenibile.

L'organizzazione insediativa si sviluppa in maniera coerente con la tessitura urbana del vicino quartiere di edilizia residenziale progettato dall'architetto Piccinato negli anni settanta. Il tessuto edilizio è disposto lungo gli assi stradali principali e secondari con l'intento di conferire carattere di urbanità ad un nucleo insediativo localizzato – per ragioni di forza maggiore – all'esterno della città consolidata.

L'addensamento edilizio lungo gli assi stradali consente, d'altra parte, di liberare suoli in gran parte olivetati e tali da costituire luoghi fruibili per la collettività. Questi luoghi sono di facile accessibilità anche da parte di coloro che risiedono in altre parti della città e a tal fine sono stati opportunamente dislocati gli spazi destinati a parcheggi pubblici. Questi ultimi sono disposti prevalentemente lungo le strade, anche per ridurre il consumo di suolo e l'impatto che avrebbero prodotto a scapito del mantenimento della originaria configurazione agricola dei suoli olivetati.

L'intelaiatura stradale in particolare è concepita con criteri di rigorosa funzionalità, per rendere facilmente accessibili gli edifici, ovunque essi siano collocati. L'impianto stradale comunque è stato assunto, nella soluzione progettuale, come rete ecologica dell'insediamento. Lungo le strade sono disposte infatti essenze arboree ed essenze arbustive, autoctone e caratterizzate da varie tonalità cromatiche, che oltre a costituire corridoi ecologici di connessione con il verde olivetato, mirano a rendere gradevole e attrattivo lo spazio urbano.

2.4 Edilizia sostenibile

Ai fini del rispetto delle principali caratteristiche insediative – di carattere generale e a scala urbanistica – previste nel protocollo ITACA, si evidenziano i seguenti criteri progettuali di cui il PUE si è fatto carico.

Accessibilità

La rete stradale, le intersezioni a raso, i nodi con interposta rotatoria, sono stati progettati in maniera da facilitare la mobilità veicolare di tipo pubblico, in sostituzione di quella veicolare privata. I percorsi ciclabili, concepiti senza soluzione di continuità, sono essi stessi finalizzati a disincentivare l'uso dei veicoli privati.

Mix funzionale

La soluzione progettuale, nel recepire le prescrizioni normative del PUG, alterna edilizia privata a edilizia residenziale pubblica e distribuisce all'interno unità immobiliari ad uso commerciale.

Nella soluzione progettuale sono stati inoltre osservati alcuni parametri fondamentali, riferibili all'organizzazione distributiva e funzionale delle singole unità abitative e alla disposizione planivolumetrica d'insieme. A tal fine è stata prodotta la soluzione progettuale planimetrica di insieme, che riproduce tutte le unità immobiliari alla quota di piano terra e alla quota del piano tipo nell'effettiva articolazione delle aggregazioni tipologiche. Si tratta comunque di una organizzazione distributiva interna che potrà essere modificata in fase esecutiva, dovendosene – in quella sede – effettuare tutte le verifiche

necessarie. Il rapporto tra vuoti e pieni e le distanze reciproche fra gli edifici sono stati definiti, oltre che per garantire spazi di pertinenza adeguati, con l'intento di ottimizzare la possibilità di soleggiamento delle facciate. Gli orientamenti degli edifici seguono infatti molteplici criteri progettuali, fra cui quello di dare continuità ai fronti edilizi sulle strade principali definite nello Schema di Assetto Generale già approvato.

3. Il dimensionamento del PUE

La superficie catastale complessiva inclusa nell'Ambito Urbano A8 è pari a 73.652 mq (ivi includendo anche la strada interpoderale che misura 1.793 mq) (*si veda la Tabella 1, in allegato*).

Per determinare la *Superficie utile lorda (Sul)* si è tenuto conto delle superfici catastali afferenti alle singole proprietà comprese all'interno del perimetro dell'Ambito Urbano A8, ivi inclusa la superficie della strada comunale interpoderale (1.793 mq). Pertanto la superficie che produce *Sul* rimane confermata nella misura di 73.652 mq (*si veda la Tabella riportata nella Tav.15*). Questa superficie è attribuita alle singole proprietà che concorrono alla formazione del PUE secondo le quote definite in catasto.

La *Sul* complessiva calcolata in relazione alla superficie così determinata (73.652 mq), in relazione all'indice di *Edificabilità territoriale (Et)* fissato dal PUG pari a 0,35 mq/mq, risulta complessivamente di 25.778,20 mq (*si veda la Tabella riportata nella Tav.15*). La *Sul* è stata suddivisa in due aliquote rispettivamente pari a 13.257,36 mq (*Sul* privata, *Et* = 0,18 mq/mq) e 12.520,84 mq (*Sul* per residenza pubblica, *Et* = 0,17 mq/mq).

Della *Sul* totale pari a 25.778,20 mq è stata calcolata la quota del 10% da destinare a funzioni commerciali, localizzate a loro volta interamente all'interno dei lotti di edilizia privata. Questa quota corrisponde quindi a 2.577,82 mq (*si veda la Tabella riportata nella Tav.20*).

Sulla *Sul* totale di 25.778,20 mq è stata inoltre calcolata la premialità del 10%, nell'ottica di realizzare edilizia sostenibile. L'incremento di *Sul* per edilizia sostenibile è risultato perciò pari a 2.577,82 mq; quest'ultima aliquota è stata destinata interamente a residenza.

Le attribuzioni di *Sul* a ciascuna proprietà concorrente alla formazione del PUE e le unità immobiliari corrispondenti, computate nella misura di circa 100 mq di *Sul* ciascuna, sono riportate nelle *Tabelle* contenute nella *Tav.21*. Le unità immobiliari complessive, comprensive di unità immobiliari a destinazione residenziale, di unità immobiliari a destinazione residenziale ottenute in virtù della premialità concessa per edilizia sostenibile e di unità immobiliari a destinazione commerciale, sono pari a 143 (*si veda la Tabella riportata nella Tav.20*).

La quantificazione di *Sul* destinata a residenza pubblica, con unità immobiliari di circa 100 mq di *Sul* ciascuna, comprensiva di unità immobiliari ottenute in virtù della premialità concessa per edilizia sostenibile, è pari a 136 unità (*si veda la Tabella riportata nella Tav.21*).

Il dimensionamento complessivo del PUE è dunque di 279 (143 + 136) unità immobiliari (*si vedano Tabelle riportate nella Tav. 21*).

4. La ripartizione fra Superficie di compensazione e Superficie fondiaria

La *Superficie di compensazione* è di 47.043 mq, e rappresenta il 63,87 % della superficie catastale complessiva pari a 73.652 mq, considerata al fine della determinazione della *Superficie utile lorda* per l'Ambito Urbano A8. Della *Superficie di compensazione* (mq), una quota pari al 13,46 % (6.334 mq) è destinata a strade, una quota pari al 19,16 % (9.013 mq) è destinata a parcheggi pubblici, una quota pari al 35,92 % (16.899 mq) è destinata a verde pubblico e una quota, infine, pari al 31,46 % (14.797 mq) è destinata a residenza pubblica.

I lotti edificabili, vuoi che siano destinati a edilizia privata, vuoi che siano destinati a residenza pubblica, sono individuati come unità minime di intervento al fine di garantire unitarietà architettonica alle differenti aggregazioni edilizie che concorrono a definire l'organizzazione insediativa complessiva (*si veda la Tabella delle unità minime di intervento riportata nella Tav. 19*).

Il calcolo dettagliato delle aliquote di parcheggio pubblico riferito alla *Sul* residenziale e alla *Sul* commerciale è riportato nella *Tabella dei parcheggi pubblici contenuta nella Tav. 12*. Nel calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pubblico non si è tenuto conto dell'incremento di *Sul* determinato dalla premialità afferente all'edilizia sostenibile.

I parametri quantitativi più significativi sono infine riportati nelle sintesi delle *Tabelle contenute nella Tav. 19*.

5. La dotazione di standards urbanistici

5.1 La valutazione del fabbisogno e il dimensionamento dei servizi

Il numero presumibile di abitanti residenti nell'Ambito Urbano A8 può essere determinato a partire dalla *Sul* che si prevede di realizzare. Se si considera la *Sul* totale di 25.778,20 mq e la si incrementa del 10% - nell'ipotesi di premialità concessa per l'edilizia sostenibile - si può fare riferimento ad un valore complessivo pari a 28.356,02 mq (25.778,20 mq + 2.577,82 mq). Se si considera una quota pro-capite di 30 mq/abitante, si può desumere che gli abitanti residenti siano 945 (28.356,02 / 30).

Le superfici a standards previste all'interno dell'Ambito Urbano A8 sono quelle destinate a verde pubblico (data la presenza di ulivi monumentali) e a parcheggi pubblici. La superficie complessiva è pari a 25.912 mq (16.899 mq + 9.013 mq).

In termini di mq/ab, il PUE prevede dunque 27,42 mq/ab (25.912 mq / 945 ab), di gran lunga superiore allo standard minimo di 18 mq/ab del DI n.1444/1968.

6. L'applicazione del metodo della perequazione

Il PUE è stato redatto conformemente ai criteri perequativi normati nelle NTA del PUG, e con riferimento alla componente strutturale (art. 7/S), e con riferimento alla componente programmatica (art. 7/P, art 8/P).

Quanto ai criteri generali della perequazione urbanistica (art. 7/S), si è operato assegnando l'edificabilità alle singole aree ricadenti nell'Ambito Urbano A8 *"secondo i principi di equità e di uniformitàdella sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale"* (art. 7/S, comma 7.01). Nel rispetto di tale principio generale, l'attribuzione dei diritti edificatori a ciascuna proprietà è stata eseguita indipendentemente dalle ripartizioni previste dal PUE nelle singole aree, *"proporzionalmente alla quota di St in proprietà"* (art. 7/S, comma 7.02).

Quanto ai criteri più specifici della perequazione urbanistica (art. 7/P, art. 8/P), rapportati ai *"Contesti urbani residenziali integrati di nuovo impianto"*, la *"ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del Comune"* è stata *"calcolata in proporzione all'edificabilità assegnata e quindi alla quota di St posseduta da ogni proprietà"* (art. 7/P, comma 7.02). Nella Superficie di Compensazione (SC) sono state individuate le aree destinate all'ERS, nelle quali è stata concentrata l'edificabilità spettante, determinata dall'indice *Et 0,17 mq/mq* (art. 8/P, comma 8.02).

La ripartizione degli utili, determinati dalla *Sul*, è stata effettuata essa stessa in maniera proporzionale alle quote di *St* possedute da ciascuna proprietà.

Tutti i frazionamenti necessari a riconfigurare le perimetrazioni definite nel Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) dovranno essere eseguiti a cura e spese della parte privata e dovranno essere concordati preliminarmente con il Comune, al fine di contemperare i diversi interessi della parte pubblica e di quella privata.

7. Le modalità di coinvolgimento della popolazione

Le particolari finalità dell'Ambito Urbano A8, tese a proporre una stretta integrazione fra residenza pubblica e residenza privata, hanno indotto a promuovere incontri pubblici e privati, in cui prevalente è stata la presenza dei soggetti fruitori della residenza pubblica.

Il confronto diretto con le proprietà interessate, ricadenti nel perimetro dell'Ambito Urbano A8, è stato continuo e propositivo in tutte le fasi che hanno accompagnato la redazione del Piano Urbanistico Esecutivo. Le scelte progettuali inerenti in particolare al taglio degli alloggi, alla localizzazione delle unità commerciali, alla disposizione plani-altimetrica degli edifici e alla stessa individuazione della superficie di compensazione destinata a verde, sono state discusse e argomentate con il contributo di tutte le proprietà ricadenti nel comparto.

Il confronto con i rappresentanti delle cooperative edilizie, con i soci delle stesse cooperative e con i rappresentanti delle istituzioni si è svolto a più riprese in riunioni, anche aperte alla partecipazione di un pubblico più vasto,

promosse dalle cooperative. Questi incontri hanno avuto il duplice obiettivo di informare i soci delle cooperative edilizie e di avviare il dibattito/confronto con i rappresentanti delle istituzioni; in entrambi i casi gli esiti di tale interazione hanno trovato riscontro nella soluzione progettuale del presente Piano Urbanistico Esecutivo.

8. Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione

8.1 Modalità di attuazione

La fase realizzativa sarà affidata ai soggetti privati proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Urbano A8 per quanto attiene all'edilizia privata, mentre sarà affidata ai soggetti assegnatari delle aree destinate alla residenza pubblica per quanto attiene all'edilizia pubblica.

La realizzazione delle opere di urbanizzazioni (strade, parcheggi e verde pubblico), secondo la definizione riportata negli elaborati grafici del PUE, sarà posta a carico dei soggetti privati proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Urbano A8.

8.2 Tempi di realizzazione

La realizzazione degli interventi costruttivi può essere portata a termine entro cinque anni dall'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo se ci si riferisce all'edilizia privata e alle opere di urbanizzazione poste a carico dei soggetti privati. Le opere di urbanizzazione, peraltro, dovranno essere eseguite contestualmente agli interventi di edilizia privata.

La realizzazione dell'edilizia abitativa pubblica potrà, essa stessa, essere portata a termine nel medesimo periodo, se l'assegnazione delle aree ad essa destinate avverrà in tempi brevissimi subito dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo.

8.3 Ripartizione dei costi

La ripartizione dei costi avverrà in misura proporzionale alle quote di *St* posseduta da ogni proprietà ricadente nell'Ambito Urbano A8.

Nella definizione dei costi dovrà tenersi conto anche della cessione dell'area destinata all'ampliamento della strada esistente a margine dello stesso Ambito Urbano e degli oneri conseguenti alla realizzazione delle opere necessarie (aree a parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, aree a verde disposte a margine della strada).

ELENCO DEGLI ELABORATI

ANALISI

1.a

ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI. Inquadramento Ambito Urbano A8 su aerofotogrammetrico 1:5000

1.b

ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI. Documentazione fotografica 1:1000

2.a

ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI. Inquadramento Ambito Urbano A8 su mappa catastale 1:2000

2.b

PLANIMETRIA DI RILIEVO. Piano quotato su mappa catastale 1:1.000

3.a

STRALCIO PUG/S 1:5000

3.b

STRALCIO PUG/P 1:5000

4.

STRALCIO ADUEGUAMENTO AL PUTT/P DA PUG 1:5000

5.

STRALCIO PAI 1:5000

6.a

POLARITA' STORICHE E AMBIENTALI 1:5000

6.b

PROBABILE PRESENZA ULIVI MONUMENTALI (DA PUG) 1:2000

6.c

RILIEVO ULIVI MONUMENTALI AMBITO URBANO A8 1:1000

7.a

ESPANSIONE INSEDIATIVA 1:5000

7.b

DENSITA' INSEDIATIVA 1:5000

7.c

MORFOLOGIA INSEDIATIVA 1:5000

7.d

TESSUTO FUNZIONALE 1:5000

8.

POLARITA' FUNZIONALI 1:5000

9.a

INFRASTRUTTURE E PARCHEGGI 1:5000

9.b

STRALCIO RETE CICLABILE DI PREVISIONE DEL PUG 1:10000

10.

SINTESI DELLE ANALISI – ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL CONTESTO 1:5000

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

11.

SUPERFICI PUBBLICHE E SUPERFICI FONDIARIE 1:2000

12.

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E TESSITURA INSEDIATIVA 1:2000

13.

SISTEMA DELLA VIABILITA' 1:2000

PROGETTO

14.

PLANIMETRIA SU AEROFOTOGRAMMETRICO IN SCALA DI PUG 1:5000

15.

DESTINAZIONI D'USO E LAYERS DI PROGETTO 1:1000

16.a

SISTEMA DELLA VIABILITA' 1:1000

16.b

SEZIONI STRADALI A-A, B-B 1:100

16.c

SEZIONI STRADALI C-C, D-D, E-E 1:100

17.a

URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1000

17.b

URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU MAPPA CATASTALE 1:1000

18

URBANIZZAZIONI SECONDARIE, SISTEMA DEL VERDE E ABACO DI DETTAGLIO 1:500

19.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO 1:1000

20.

DESTINAZIONE D'USO PIANI TERRA DEGLI EDIFICI 1:1000

21.

SUPERFICI BONUS PER EDILIZIA SOSTENIBILE. PROFILI ALTIMETRICI 1:1000

22.a

PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. PROFILI ALTIMETRICI 1:1000

22.b

PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. RENDERING 1:1000

23.a

MORFOLOGIE INSEDIATIVE, OMBREGGIAMENTI E SCHEMI TIPOLOGICI 1:2000
- 1:500 - 1:200

23.b

SCHEMI DISTRIBUTIVI DELL'ASSETTO INSEDIATIVO. PIANO TERRA 1:500 –
1:200

23.c

SCHEMI DISTRIBUTIVI DELL'ASSETTO INSEDIATIVO. PIANO TIPO 1:500 –
1:200

24.

PLANIMETRIA SU MAPPA CATASTALE 1:2000

ELABORATI DESCRITTIVI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. SCHEDE DI CONTROLLO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE FINANZIARIA

COMPUTO METRICO

BOZZA DI CONVENZIONE