

COMUNEDITRIGGIANO
PIANO URBANISTICO ESUCUTIVO
COMPARTO3

Committente:

Costruzioni 4.0 srl

**Progettazione urbanistica
ed architettonica**

Ing. Michele Costanza
via Sturzo, 13 - Triggiano

Ing. Piero Lombardi
via Casalino, 178 – Triggiano

TAVOLA R.01

Relazione tecnica illustrativa

Elenco elaborati

SCALA:

DATA:

Luglio 2020

AGGIORNAMENTO:

Dicembre 2020

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. INTRODUZIONE**
- 3. STATO DEI LOGHI - INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 4. VIABILITA'**
- 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**
- 6. ELENCO ELABORATI**

1. PREMESSA

Con nota del 12.11.2018 prot. 32730 si trasmetteva, ai sensi dell'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale, l'istanza di esame del progetto preliminare del Piano Urbanistico del Comparto n. 3 "Aree per Verde e Servizi di quartiere" così come individuato nelle tavole di PRG.

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio, con nota del 19.03.2019 prot. 8178, comunicava l'esito favorevole in ordine alla localizzazione e articolazione degli spazi destinati ai servizi e ai lotti fondiari, formulando nel contempo alcune considerazioni circa la viabilità e la titolarità di alcune particelle inserite nel piano, già utilizzate per l'allargamento di via C. Alberto.

La Società Costruzioni 4.0 s.r.l., tenuto conto di quanto osservato, con nota del 15 aprile 2019 prot. 11287, inviava per le approvazioni di rito il Piano Urbanistico Esecutivo del Comparto 3.

Il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 27.09.2019 e successiva del 22.05.2020, prot. 13626, evidenziava ulteriori problematiche di cui richiedeva riscontro.

A seguito di più incontri svoltisi presso il Settore Assetto del Territorio per la puntuale definizione di taluni aspetti del Piano (volumetria di comparto, schema di convenzione, stima dei suoli, viabilità fuori maglia), si è provveduto ad un aggiornamento degli elaborati di progetto che, allegati alla presente relazione, sostituiscono quelli fin ora presentati.

Nessuna variazione è stata apportata ai progetti delle urbanizzazioni primarie, pertanto le tavole di progetto già consegnate sono parte integrante del Piano Urbanistico Esecutivo.

2. INTRODUZIONE

Il vigente PRG prevede che tutte le aree a verde e servizi di quartiere necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso di standard, non ancora acquisite al patrimonio comunale, siano soggette a "Comparti" con la disciplina prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PRG.

Tali Comparti “sono finalizzati alla cessione al Comune dell’80% delle superfici, mentre il restante 20% rimane di proprietà dei privati”. Sul 20% della superficie del comparto devono essere concentrati i volumi edificabili, di tipo residenziale, che scaturiscono dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità previsto nella tav. 11 del PRG.

Il Comparto di progetto (Comparto 3 US1) è caratterizzato dai seguenti parametri:

- Superficie comparto: mq 9.795
- Rapporto di copertura: 60%
- Ift 1 mc/mq
- Superficie da cedere per servizi. 80%
- Superficie proprietà privata 20%
- Altezza massima degli edifici: m 12,50
- Distanza dal confine aree da cedere: m3,00.

3. STATO DEI LUOGHI - INQUADRAMENTO URBANISTICO

La maglia del Comparto è compresa, nella direzione est-ovest, tra via C. Alberto e il prolungamento di via Vomero, a sud confina in parte con la sede del locale Ufficio Postale ed in parte con via Rocco Di Cillo, a nord risulta delimitata da una nuova viabilità, interna al comparto, che secondo le previsioni di PRG dovrebbe proseguire nelle due direzioni per collegarsi ai quartieri limitrofi.

I terreni ricompresi nella maglia risultano coltivati e caratterizzati dalla presenza di essenze arboree costituite prevalentemente da ulivi. Il sedime è pianeggiante e degrada sensibilmente in direzione nord-est dando luogo ad un dislivello di circa m 3,50 tra l’incrocio di via Vomero e via Rocco Di Cillo e il punto di sbocco della nuova strada su via C. Alberto.

La superficie del Comparto prevista dal PRG è di mq 9.795 da cui però va detratta la superficie delle particelle (ex 803 e 224) interessate da una istanza di condono edilizio di un vecchio manufatto prospiciente via C. Alberto e successivamente da un progetto di demolizione e ricostruzione (PdC n. 69/2017) con i benefici di cui alla L.R. 30.07.2009 (Piano Casa). Per effetto del suddetto intervento è stata sottoscritta in data 28.03.2018 una convenzione urbanistica per effetto della quale

il titolare del Permesso di Costruire, che ha già ceduto al Comune quota partedi detto suolo (evidenziato negli elaborati di progetto), conserva la titolarità della volumetria (pari a mc 611) che la stessa esprime all'interno del Comparto.

Al fine di determinare la superficie effettiva del Comparto, al netto della zona stralciata già edificata, è stato eseguito un rilievo celerimetrico, completo di quote altimetriche, di cui si allega lo schema planimetrico e i dati del rilievo.

A tal proposito va precisato che è stata riscontrata discordanza tra la cartografia catastale, quella aerofotogrammetrica (base utilizzata per il PRG) e quanto rilevato in loco con adeguata strumentazione topografica.

La superficie rilevata delle aree libere interessate dal Comparto è di mq 8.749, comprensivi delle particelle nn. 3065 e 3067 (di complessivi mq 70), di cui non si è conclusa la procedura espropriativa per l'allargamento di via C. Alberto.

Sommando a tale superficie quella delle particelle stralciate (ex 803 e 224 di mq 1.472) si ottiene per il Comparto una superficie complessiva di mq 10.221, superiore a quella prevista dal PRG di mq 9.795, cui corrisponde una volumetria massima di mc 9.795 (Ift = 1 mc/mq).

Pertanto, nel rispetto di tale previsione, si è determinato il volume spettante ai suoli ricompresi nel Comparto, al netto della zona stralciata, che risulta di:

$\text{mq } (9.795 - 1.472) \times 1 \text{ mc/mq} = \text{mc } 8.323$ cui corrisponde un indice Ift di poco inferiore a quello previsto dal PRG.

Stante le difficoltà legate ad una verifica puntuale della superficie reale di tutte le particelle interessate dal piano e alle problematiche che ne sarebbero scaturite, la Società proponente il presente piano, che rappresenta ad oggi oltre l'80% dell'intera superficie del comparto, ha assicurato l'indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq a tutte le ditte catastali di cui non ha la disponibilità, riducendo conseguentemente quello di propria spettanza fino al limite volumetrico sopra fissato.

Pertanto in conclusione la volumetria totale realizzabile per il comparto è la seguente:

$\text{mq } (9.795 - 1.472) \times 1 \text{ mc/mq} + 611^* = \text{mc } 8.934.$

(*) Riserva di volumetria derivante dalla convenzione sottoscritta in data 28.03.2018 a seguito di cessione volontaria al Comune di parte dei suoli ricadenti nella zona stralciata.

Nella tavola n. 4 è riportato l'elenco delle ditte catastali con l'indicazione della volumetria loro spettante e l'ubicazione della stessa nell'ambito delle unità di intervento previste dal piano.

La maglia, come risulta dalla cartografia dell'Autorità di Bacino riportata negli elaborati di progetto (tav. 1), non è interessata da alcun vincolo idrogeologico, pertanto le opere a farsi risultano compatibili con le strutture idrauliche e artificiali esistenti in zona.

4. VIABILITA'

La nuova bretella che delimita il comparto a nord della maglia, secondo le previsioni di PRG, dovrebbe proseguire sia in direzione est, collegandosi ai comparti 5 e 6 posti a ridosso di via C. Alberto, sia nella direzione opposta per raggiungere i quartieri posti oltre la linea ferroviaria. Previsione urbanistica che presenta delle criticità dovute in una direzione (est) alla presenza di un edificio posto su via C. Alberto che insiste sul tracciato stradale e nella direzione opposta alla presenza del fascio di binari (di cui è in corso l'interramento) il cui superamento appare particolarmente gravoso.

Per tale bretella è stata prevista in progetto una larghezza di m 17,50 e la maggiore sezione, rispetto a quella riportata nella cartografia di PRG (di m 10,00) è stata reperita in parti uguali tra le due maglie confinanti. Per le caratteristiche geometriche si rimanda agli elaborati di progetto.

In corrispondenza dell'intersezione di tale asse con via C. Alberto sono stati previsti dei raggi di raccordo che rendono possibile il successivo inserimento di una rotatoria, con i benefici che ne conseguirebbero anche in rapporto alle criticità di cui si è detto in precedenza (interferenza con un edificio esistente).

Nella modesta porzione di comparto che si affaccia su via C. Alberto non è stato previsto alcun allargamento della sede stradale esistente ritenendo che ciò debba scaturire da uno studio organico che tenga conto dello stato dei luoghi, della

eventuale realizzazione della succitata rotatoria e della definizione della misura degli arretramenti da prevedere su ciascun fronte di via C. Alberto.

Si fa presente che la soluzione proposta, non prevedendo manufatti lungo la fascia di suolo prospiciente via C. Alberto, che sarà ceduta al Comune, non pregiudica l'esecuzione di qualsivoglia soluzione viaria l'Amministrazione decidesse di attuare.

L'altra bretella che delimita il comparto, restandone fuori, è il prolungamento di via Vomero che risulta in esercizio, partendo da via Di Cillo, per una profondità di circa m 55. Il tratto esistente ha le seguenti caratteristiche geometriche: il marciapiede (sx) a ridosso della struttura pubblica polivalente ha una larghezza di m 1,05, la carreggiata misura m 8,00, il marciapiede dx ha una larghezza variabile con un minimo di m 1,70.

Di tale bretella, fuori maglia, è prevista una rimodulazione delle caratteristiche geometriche ed il collegamento al nuovo asse di PRG in modo da avere, per l'intero sviluppo, una larghezza complessiva di m 12,50, che comprende due marciapiedi ciascuno della larghezza di m 2,25 ed una carreggiata di m 8,00.

5. DESCRIZIONE PROGETTO

Il Comparto 3 è caratterizzato dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di un plesso scolastico, della locale sede dell'Ufficio Postale, e di una struttura pubblica polivalente da poco aperta al pubblico. La localizzazione dei volumi riservati ai privati è stata effettuata in modo da assicurare che tra i luoghi di interesse pubblico e le zone da destinare a verde e servizi all'interno del Comparto non si creassero soluzioni di continuità e/o sbarramenti anche visivi.

La maglia, al pari di tutte quelle poste a ridosso delle zone di completamento, è caratterizzata da carenza di parcheggi pubblici e totale assenza di verde.

Nella fattispecie la presenza delle succitate strutture pubbliche, prive di parcheggi pertinenziali, ha ulteriormente aggravato la situazione.

La zona del comparto da destinare a servizi e a verde risulta centrale, visibile e accessibile da tutte le zone circostanti.

La sistemazione delle aree da cedere è di competenza comunale che, in base alle proprie esigenze, opererà scelte e modalità di intervento che riterrà più opportune. Nelle aree destinate ai privati sono state previste tre distinte unità di intervento. Nella prima, destinata all'edilizia residenziale convenzionata per mc 1.904, posta all'incrocio tra via Di Cillo e via Vomero, sono stati previsti sei alloggi destinati all'edilizia convenzionata. Nella seconda unità di intervento, a ridosso di quella precedente con accesso di via Vomero, è stata prevista una volumetria di mc 1.676, corrispondente a cinque alloggi di ugual superficie, di cui tre destinati all'edilizia libera (60%) e due (40%) riservati a quella convenzionata. La terza unità di intervento, con accesso dal nuovo asse viario di PRG, prevede una volumetria totale di mc 5.354, di cui 1.000 destinati all'edilizia residenziale convenzionata e mc 4.354 all'edilizia libera.

Nella formazione delle singole unità di intervento i volumi spettanti a ciascun proprietario sono stati localizzati, laddove compatibili con le scelte urbanistiche, sui suoli in origine di loro proprietà o nelle vicinanze.

Nei progetti schematici degli edifici sono stati indicati anche gli eventuali allargamenti degli stessi, rispettosi delle norme di comparto, in modo che in sede di richiesta del permesso di costruire si possa usufruire dei bonus volumetrici previsti dalla vigente normativa per l'edilizia sostenibile (LR 13/2008 – Norme per l'abitare sostenibile).

In sede di attuazione del piano sarà possibile, laddove gli aventi diritto ne facciano richiesta, l'accorpamento delle unità di intervento n. 1 e 2, realizzando quindi un unico edificio con un solo vano scala, nel rispetto dei volumi previsti per l'edilizia libera (60%) e quella convenzionata (40%) dell'intera maglia.

La rimanente superficie del comparto di mq 6.999,40 sarà ceduta gratuitamente al Comune.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie si precisa che è stato previsto il prolungamento di via Vomero, di cui si è già detto, la realizzazione di tutti i sottoservizi (acqua, fogna, gas, ecc.) ed il loro collegamento alle reti esistenti.

I progettisti

Ing. Michele Costanza

Ing. Pietro Lombardi

6. ELENCO ELABORATI

- R.01– Relazione tecnico illustrativa - Elenco elaborati
- R.02 – Relazione geologica
- R.03– Norme tecniche di attuazione
- R.04 – Schema di convenzione
- R.05 – Relazione di stima dei suoli per eventuale acquisizione
- R.A.P. – Verifica Rapporto Ambientale Preliminare

PROGETTO URBANISTICO

- P.U.01 - Ortofoto–Stralcio PRG – Stralcio aerofotogrammetrico –
Stralcio PRG con P.U. – Stralcio cartografia AdB
- P.U.02 - Rilievo celerimetrico–Computo superfici – Documentazione fotografica
- P.U.03 - Planimetrie di progetto – Sezioni e profili
- P.U.04 -Estratto di mappa – Elenco ditte catastali –Millesimi di proprietà -
Planimetrie di progetto su base catastale – ripartizione utili ed oneri
- P.U.05 – Tipologie edilizie – verifica indici

PROGETTO URBANIZZAZIONI

- U.P. 0 – Relazione generale opere di urbanizzazione
- U.P. 01 – Planimetria schema rettifili stradali
- U.P. 02 – Quote altimetriche e sezioni stradali
- U.P. 03 – Planimetria rete fogna
- U.P. 04 – Planimetria rete idrica
- U.P. 05 – Planimetria pubblica illuminazione e rete telefonia
- U.P. 06 – planimetria rete acque bianche

U.P. 07 – Planimetria scarpate

U.P.08 – Profilo A-B

U.P.09 – Profilo B-C

U.P.10 – Sezioni

U.P.11 – Sezione stradale tipo

U.P.12 – Particolare rete idrica

U.P.13 – Elenco prezzi

U.P.14 – Computi metrici e quadro economico

U.P.15 – Piano di sicurezza e stima dei costi