

# COMUNE DI TRIGGIANO

## PIANO URBANISTICO PRELIMINARE COMPARTO 21 - US

### **Committente:**

L2 COSTRUZIONI LOPARCO S.R.L. - PROCACCIO PIERO -  
LE.PA. S.R.L. ED ALTRI

### **Progetto**

Ing. Michele Costanza  
via S. Giorgio, 26 - Triggiano  
pec: michelefrancesco.costanza1991@pec.ordingbari.it

Ing. Pietro Lombardi  
via Casalino, 178 - Triggiano  
pec: pietro.lombardi2201@pec.ordingbari.it

## **TAVOLA R1**

Relazione illustrativa

### **SCALE:**

### **DATA:**

Febbraio 2024

### **AGGIORNAMENTO:**

## **SOMMARIO**

- 1. PREMESSA**
- 2. NORME DI PRG RELATIVE AI COMPARTI US1**
- 3. STATO DEI LUOGHI**
- 4. ASPETTI URBANISTICI E PAESAGGISTICI**
- 5. DESCRIZIONE PROGETTO**
- 6. ELENCO ELABORATI**

## **1. PREMESSA**

I proprietari di alcuni suoli ricadenti nel Comparto 21, destinato a “Verde e Servizi” dal vigente PRG, con nota del 09.11.2022 prot. 38249, inviavano gli elaborati di progetto del Piano Urbanistico di tale Comparto, redatti ai sensi dell’art. 54 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio, al fine di ottenere il parere preliminare.

Il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Triggiano con nota del 16.05.2023, prot. 15425, esprimeva “...*parere favorevole sui contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Lottizzazione in zona US-Comparto 21...*”, precisando inoltre che nelle fasi successive andavano effettuate ulteriori verifiche, nella stessa nota esplicitate, di cui si è tenuto conto nell’aggiornamento degli elaborati di progetto allegati.

Inoltre, lasciando invariata l’impostazione progettuale complessiva, sono state introdotte alcune modifiche, di cui si dirà in seguito, al fine di migliorare gli aspetti paesaggistici e di sostenibilità ambientale dell’intervento.

Al piano è allegata la documentazione finalizzata all’ottenimento del parere di Compatibilità Paesaggistica (ex art. 96.1 lett. D delle N.T.A. del PPTR della Regione Puglia) e alla “*verifica di assoggettabilità/esclusione da V.A.S.*” (art. 8 L.R. 44/2012).

## **2. NORME DI PRG RELATIVE AL COMPARTO US1**

Le aree a verde e servizi di quartiere non ancora acquisite al patrimonio comunale, necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso di standard, sono soggette alla disciplina dei “Comparti” di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del 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 che scaturiscono dall’applicazione dell’indice di comparto fissati nella tav. 11 del PRG.

Per il comparto 21, oggetto dell’allegata proposta, l’indice complessivo è di 0,6 mc/mq così ripartito:

- 0,4 mc/mq destinato all’edilizia residenziale;
- 0,2 mc/mq destinato ai servizi per la residenza.

Nei lotti privati le norme impongono il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura nei lotti privati:  $R_c = 60\%$
- Altezza massima degli edifici residenziali: m 12,50;
- Distanza degli edifici dalle aree da cedere: m 3,00;
- Almeno il 40% della volumetria di edilizia residenziale deve essere destinata a quella convenzionata;
- La rimanente volumetria sarà riservata all'edilizia residenziale libera.

### **3. STATO DEI LUOGHI**

#### Zone stralciate dal Piano.

In prossimità del confine nord della maglia sono presenti più edifici legittimati dai titoli edilizi di seguito riportati a nome dei sigg. Tedesco Angelo Michele e dei germani Tedesco Rosa, Angela e Donato.

*Nulla osta pratica 64/65 del 27.01.1966; Concessione in sanatoria n. 211/1990 del 07.01.1992; Concessione in sanatoria n.125/C/86 del 26.05.1993; Concessione per esecuzione opere n.137/95 del 29.12.1995; C.E. n. 142/98 del 20.03.2000; Concessione per la esecuzione di opere n. 403/00 del 21.11.2000; Sanatoria n. 32/2004 del 31.08.2006; P.d.C. n. 274/2008 del 06.04.2009; SCIA in sanatoria prot. 18421 del 19.05.2022).*

Tale zona, pertanto, è stata stralciata dal presente intervento.

Inoltre, lungo il confine est della maglia, in prossimità del prolungamento di via Verrazzano, altri suoli risultano ricompresi nel Comparto 21 pur essendo pertinenze di edifici regolarmente edificati (ex Zona di Completamento prevista dal precedente strumento urbanistico).

Si è accertato, in particolare, che risulta inserita una pertinenza esterna dell'edificio condominiale con accesso da via Ferrari, in catasto (Ente Urbano) al foglio 10 p.lla 447, edificato in forza della concessione edilizia rilasciata in data 29.06.1977 al sig. Pellecchia Antonio. Tale pertinenza scoperta, nel progetto approvato, costituisce parcheggio pertinenziale dell'immobile.

Pertanto, anche tale zona è stata stralciata dal presente PU.

### Stato dei luoghi.

Dal rilievo celerimetrico dell'intera maglia è emerso che il tracciato di via Beltrami, nel tratto con andamento curvilineo partendo da via San Giorgio, non coincide con quello indicato nelle tavole di PRG ma risulta traslato verso ovest di qualche metro, come evidenziato nella tavola di progetto n. 01.

Nella elaborazione del Piano si è tenuto conto della effettiva posizione di via Beltrami mentre per la perimetrazione del Comparto si è fatto riferimento alle tavole grafiche del PRG.

La maglia confina ad ovest con via S. Giorgio (ex strada provinciale Triggiano – S. Giorgio), a sud e ad est con maglie completamente edificate (ex “Zona di Completamento” prevista dal precedente strumento urbanistico), a nord con il Comparto n. 16 di PRG non ancora interessato da un Piano Urbanistico Esecutivo.

Il terreno pianeggiante degrada lievemente in direzione nord con una pendenza dello 0,8% determinando lungo via San Giorgio un dislivello di circa m 4,70.

I terreni, come comprovato dalla documentazione fotografica allegata (tav. 02), sono in stato di abbandono e le essenze arboree presenti, costituite essenzialmente da ulivi (privi delle caratteristiche di monumentalità) e da modestissime altre varietà arboree (mandorlo, fichi e fichi d'india), risultano poco curate come testimoniano le formazioni vegetative presenti tra il fusto e le radici al di sotto del livello del terreno.

A seguito di attacchi patogeni, una percentuale di ulivi risulta secca o con andamento cespuglioso.

#### **4. ASPETTI URBANISTICI E PAESAGGISTICI**

La zona, al pari di tutte le aree poste a ridosso delle Zone di Completamento previste dal precedente strumento urbanistico, è carente di parcheggi pubblici, di aree a verde e di servizi per la residenza.

Nella fattispecie la situazione è aggravata dalla presenza in corrispondenza dell'incrocio tra via Beltrami e via Ferrari di una struttura pubblica (Palazzetto dello Sport), priva di parcheggi pertinenziali e pubblici.

Le scelte urbanistiche operate hanno dovuto tenere in conto tale deficit prevedendo parcheggi pubblici diffusi nel Comparto ed uno, di dimensioni maggiori, nella zona

centrale della maglia, in prossimità del lotto destinato ai servizi, in modo da fronteggiare il fabbisogno pregresso e quello che si determinerà a seguito della realizzazione delle previsioni del presente Piano.

Al fine di migliorare gli aspetti paesaggistici e funzionali dell'intervento proposto è stato previsto, a ridosso di via San Giorgio, un ampio viale attrezzato con percorsi pedonali, pista ciclabile e verde pubblico, che si spinge fino al confine nord della maglia, rendendo tra l'altro possibile un suo futuro prolungamento nella maglia attigua non ancora interessata da un Piano Urbanistico esecutivo.

I due lotti destinati all'edilizia residenziale sono stati posti in prossimità dei confini della maglia, a ridosso delle precitate zone edificate, allo scopo di accorpate nella zona centrale le aree libere da cedere al Comune. Il terzo lotto, destinato ai servizi per la residenza (attività commerciali e/o uffici), è posto in posizione centrale, arretrata rispetto a via San Giorgio, a ridosso di un ampio parcheggio pubblico.

L'accorpamento in zona centrale delle aree da cedere al Comune, senza soluzione di continuità, oltre a determinare una consistente discontinuità nel tessuto edificato del quartiere (abbastanza denso), consente a chi percorre via San Giorgio in entrambi i sensi di marcia, di avere la visione completa, priva di sbarramenti, delle aree libere cedute al Comune, con notevole beneficio anche dal punto di vista paesaggistico.

La zona destinata a verde (parco periurbano), la cui sistemazione rimane a carico del Comune, va intesa come spazio soggetto ad un processo di naturalizzazione con percorsi e aree attrezzate per il tempo libero. Ciò comporterà anche un sensibile miglioramento della qualità dell'aria in un quartiere caratterizzato da un crescente traffico veicolare, anche di tipo pesante lungo via San Giorgio, che sta determinando un sensibile incremento dell'inquinamento atmosferico ed acustico.

La porzione più a nord del Comparto, di fatto separata dal resto della maglia a causa della esistenza di alcuni edifici (zona stralciata), sarà destinata alla ripresa di attività agricole (orto urbano).

Per quanto riguarda le caratteristiche di sostenibilità dell'abitare di cui alla L.R. n. 13 del 10.06.2008, oltre all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili per gli edifici a farsi, è stato previsto per la pavimentazione dei parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, una pavimentazione drenante in modo da non aggravare le risorse idriche in falda. I singoli progetti edilizi dovranno inoltre garantire il risparmio idrico ed energetico, la permeabilità del suolo e l'uso di materiali riciclabili di provenienza locale (protocollo Itaca).

Di tanto si è tenuto conto nella redazione delle allegate Norme Tecniche di Attuazione. Per rendere più agevole la lettura del Piano ed il confronto con la soluzione urbanistica precedente, di seguito sono riportate entrambe le soluzioni.

### Viabilità

Per quanto riguarda l'assetto viario, tenuto conto della bretella esistente nella maglia (via Beltrami) che collega via Ferrari a via San Giorgio, è stato previsto il prolungamento di via Vespucci e di via Rondò S. Giorgio.

Non è stato possibile collegare via Verrazzano alla nuova maglia in quanto il tratto terminale è al di fuori del perimetro del Comparto, di proprietà privata e pertinenza dei lotti ivi edificati.

La viabilità di nuovo impianto ha una larghezza di m 12,50 che prevede una carreggiata di m 8,00 e due marciapiedi, ciascuno della larghezza di m 2,25.

Il nuovo tratto di viabilità che collega via Beltrami a via San Giorgio ha larghezza complessiva di m 18,50, di cui m 5,00 destinati a parcheggio pubblico a pettine, m 9,00 alla carreggiata e m 4.50 ai due marciapiedi.

L'unica rotonda prevista ha un diametro di m 32,00 con l'isola centrale del diametro di m 15 sistemata a verde.

### Reti tecnologiche

Il Piano prevede l'esecuzione dell'impianto di illuminazione lungo la viabilità di nuovo impianto in modo da fornire l'illuminazione di base, adeguata a garantire la sicurezza del traffico motorizzato e dei pedoni.

Ai pedoni sarà garantita una buona visibilità del marciapiede, dei veicoli e degli ostacoli, consentendo altresì il riconoscimento delle persone. Dovrà essere assicurata una buona resa cromatica delle lampade al fine di garantire una adeguata sensazione di sicurezza. Gli apparecchi illuminanti saranno scelti in modo da garantire l'integrazione formale diurna e notturna degli impianti nel territorio comunale, evitando problemi di inquinamento luminoso e nel pieno rispetto delle esigenze architettoniche e del contesto. Le scelte progettuali sono rispettose delle normative vigenti in materia di risparmio energetico e di uso razionale dell'energia e mirano al conseguimento di livelli elevati di efficienza energetica globale sia attraverso una scelta razionale degli apparecchi illuminanti, delle sorgenti luminose e dei dispositivi di controllo del flusso luminoso emesso.

Il progetto degli impianti idrico e fognante a servizio degli edifici privati a farsi terrà conto delle pendenze del terreno e si allacceranno alle reti già presenti. Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati specifici delle urbanizzazioni primarie.

Le acque bianche, a mezzo di caditoie poste lungo la viabilità di Piano, saranno raccolte e smaltite a mezzo della rete interrata a farsi che sarà collegata a quella esistente lungo via San Giorgio.

## **5. SUPERFICIE E VOLUMI DI PROGETTO**

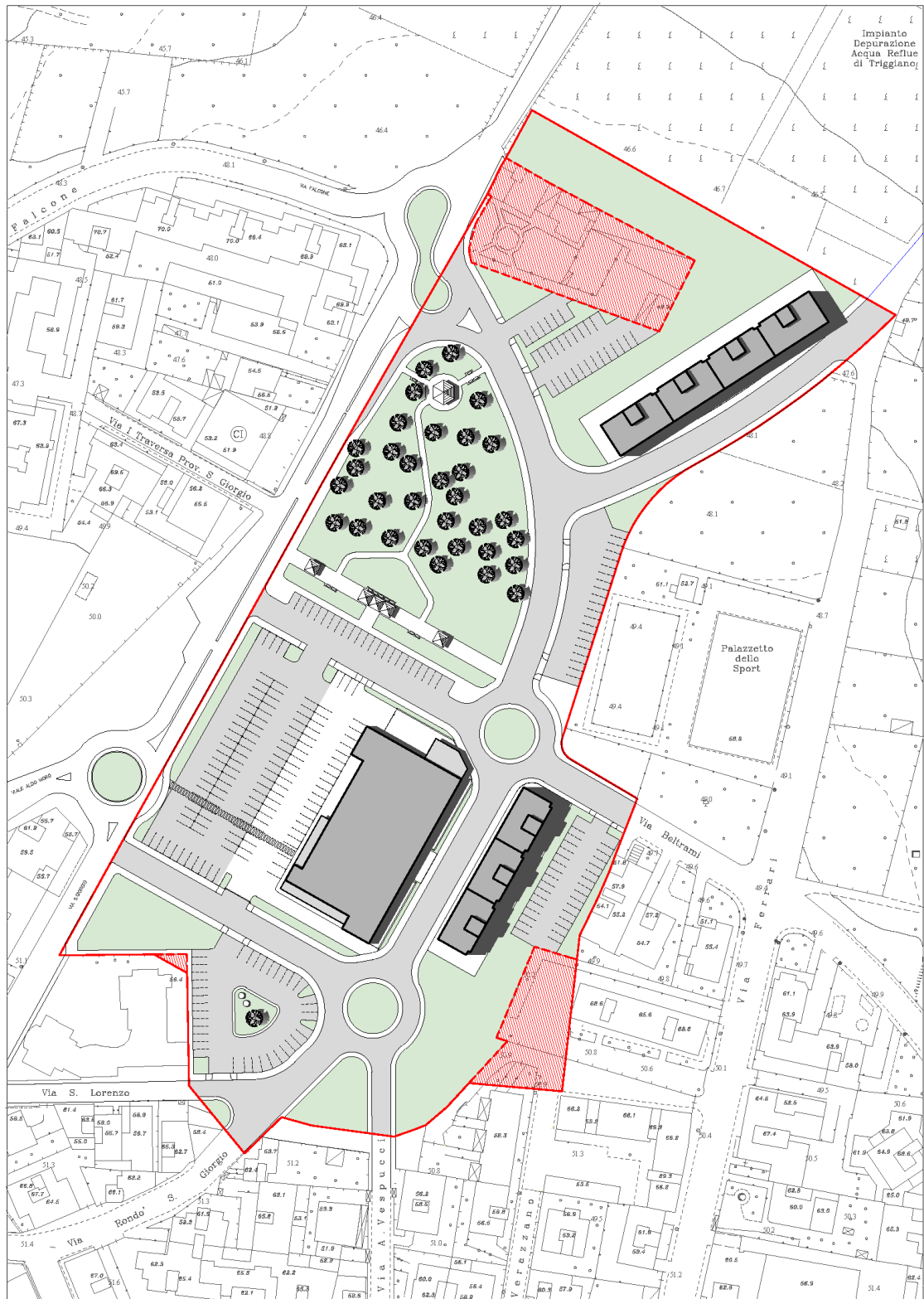
La superficie del Comparto di PRG è di mq 38.379 da cui però va detratta la superficie delle zone stralciate, di cui si è detto in precedenza, per cui la superficie netta è di mq 36.642.

Il Piano prevede che venga ceduta al Comune una superficie di mq 29.313,65, superiore a quella di norma pari a  $\text{mq } 36.642 \times 0,80 = \text{mq } 29.313,60$ , che sarà destinata a verde pubblico, parcheggi pubblici e viabilità interna alla maglia, come evidenziato nelle tavole di progetto.

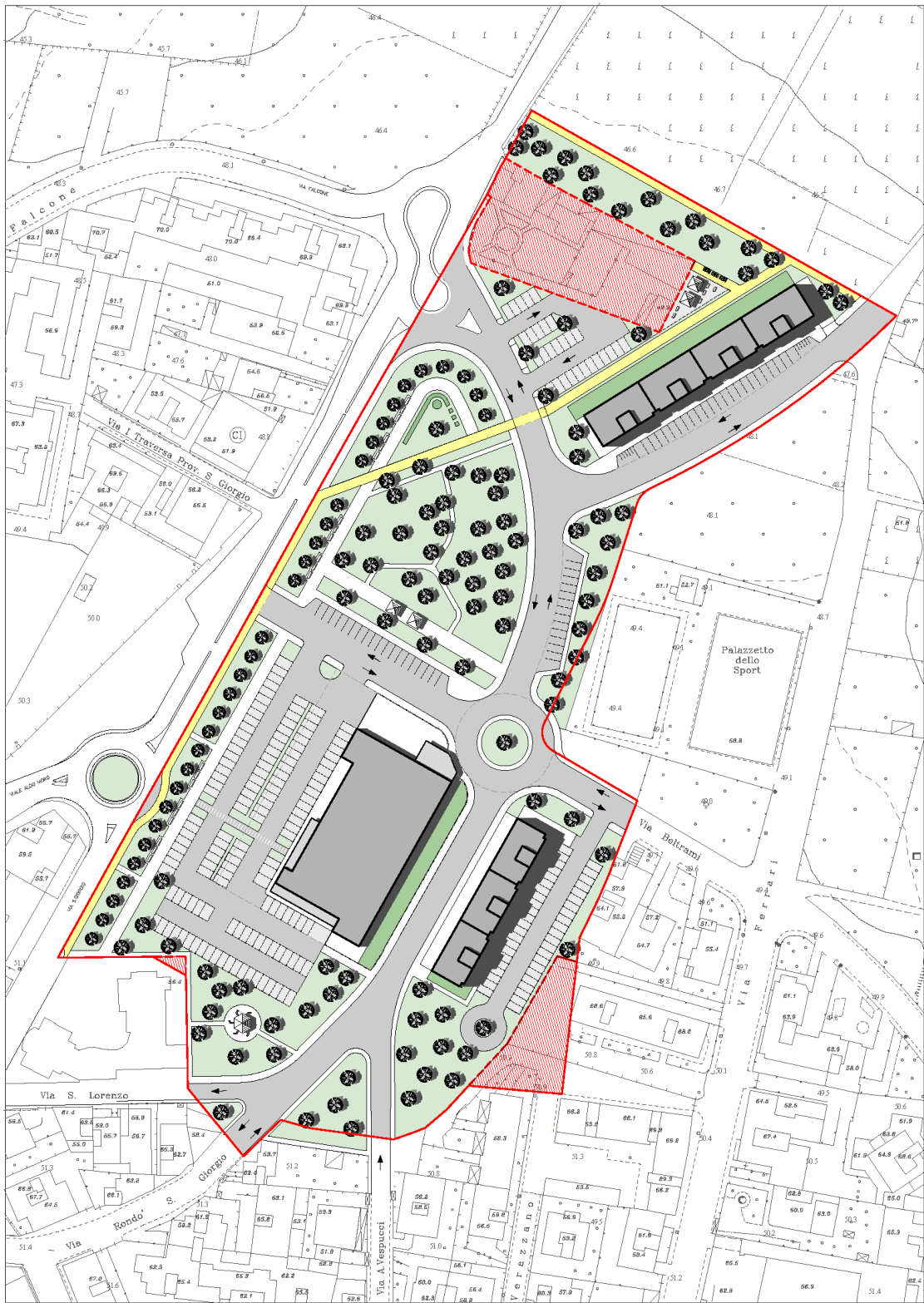
Sulla restante superficie di mq 7.328,35, di proprietà privata, è prevista la realizzazione dell'edilizia residenziale (privata e convenzionata) e di quella destinata ai servizi per la residenza.

I volumi da edificare da parte dei privati sono concentrati in tre lotti. Il primo, destinato all'edilizia residenziale privata, ha una superficie di mq 1.721,65 ed impegna un volume di mc 8.793,54, per un totale di 24 alloggi. Il secondo lotto, destinato all'edilizia residenziale convenzionata, ha una superficie di mq 1.178,50 e prevede la costruzione di 18 alloggi per un volume di mc 5.863,05. Il terzo lotto, destinato ad attività commerciali/uffici, ha una superficie di mq 4.428,20 ed impegna una volumetria pari a mc 7.328,60.

Tale lotto, stante la limitata superficie a disposizione dei lotti privati (20% dell'intera maglia per i tre lotti) e quindi l'impossibilità di reperire adeguati parcheggi pertinenziali esterni, è stato posto a diretto contatto con un ampio parcheggio pubblico, che, previo accordo con la Pubblica Amministrazione, dovrà essere anche a servizio delle attività che ivi saranno svolte in modo da poter soddisfare i requisiti di parcheggio richiesti dalle norme vigenti.



Planimetria generale del piano urbanistico di cui al Parere istruttorio preliminare del 16/05/2023



*Planimetria generale del piano urbanistico aggiornato*

## **6. ELENCO ELABORATI**

### **Progetto Urbanistico**

Tav. R1: Relazione illustrativa

Tav. 01: Ortofoto; Stralcio cartografia PAI; Planimetria inquadramento dello stato di fatto; Planimetria estratta dal PUG; Planimetria estratta dal PUG con sovrapposizione viabilità esistente; Planimetria PUE inserita nella cartografia PUG.

Tav. 02: Rilievo celerimetrico su base aerofotogrammetrica; Documentazione fotografica.

Tav. 03: Planovolumetrico; Planimetria di progetto; Planimetria di progetto con destinazioni d'uso; Planimetria di progetto con individuazione area da cedere; Planimetria di progetto quotata.

Tav. 04: Planimetria catastale; Elenco ditte catastale con ripartizione delle volumetrie; Planimetria di progetto su base catastale.

Tav. 05: Tipologie edilizie

Tav. 06: Norme Tecniche di Attuazione

### **Compatibilità paesaggistica**

PAE. Rel – Relazione paesaggistica

PAE. 00 – Documentazione fotografica

PAE. 01 – Inquadramento dell'intervento

PAE. 02 – Inquadramento dell'intervento su base CTR e Ortofoto

PAE. 03 a/b – Rilievo vegetazionale esistente e analisi dei sistemi arborei

PAE. 04 – Inquadramento dell'intervento su viabilità di PRG

PAE. 05 – Abaco dei sistemi

PAE. 06 – Funzioni al piano terra

PAE. 07 – Progetto con sistema del verde