

COMUNE DI TRIGGIANO

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) COMPARTO C4 DI VIA VERGA

COMMITTENTE:						
PROGETTISTI : ING. PIETRO LOMBARDI ING. ROCCO F. MAURELLI ING. ORONZO PANNARALE ARCH. ROSALISA PETRONELLI						
ELABORAZIONE GRAFICA:						
ELABORATI PROGETTO ESECUTIVO P.U.E.						
RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANIZZAZIONI PRIMARIE RELAZIONE TECNICA						
DATA:	AGG.:	AGG.:	AGG.:	AGG.:	SCALA	TAVOLA
	11/2012	05/2013	09/2013			TAV_05.3

COMUNE DI TRIGGIANO

COMPARTO C4 DI VIA VERGA

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il piano di lottizzazione interessa l'area del vigente Piano Regolatore Generale con destinazione mista residenziale - direzionale – C4 – compresa tra via Verga, via Mons. Giannelli e la nuova strada di PRG che divide il comparto dalla zona B6 a ridosso di via Dante.

Lo schema viario del Piano di Lottizzazione è quindi già definito prevalentemente dalle strade esistenti e da quelle del Piano Regolatore Generale che circondano l'intera area. Le strade di Piano Regolatore Generale saranno realizzate della sezione minima di m. 12,50".

La sezione stradale sarà così costituita:

2 corsie da 3.50 m ciascuna,

1 fascia di parcheggi da 2.50 m,

2 marciapiedi di 1.50 m ciascuno.

Considerando la distribuzione planimetrica dei lotti edificabili e degli standard è evidente che anche gli stessi standard vengono serviti direttamente dalla rete viaria principale, senza alcuna necessità di predisporre una viabilità secondaria.

La zona è già dotata delle reti idrica, fognante, elettrica, telefonica e gas. Le linee previste in progetto hanno la funzione di servire solamente i residenti e gli utenti del comparto in progetto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto contiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti residenziali, terziari e direzionali previsti nell'ambito del comparto C4 di via Verga.

Le opere consistono in:

viabilità di PRG e di PUE;

rete di fogna nera urbana da collegare al collettore di via Verga;

predisposizione di rete di fogna pluviale da collegare alla rete pubblica in corso di realizzazione;

posa in opera di cavidotti di vario diametro per la realizzazione delle reti elettrica, telefonica, fibre ottiche e pubblica illuminazione.

ASPETTI DELL'INTERVENTO

Il modello geologico del sottosuolo risultante dalla relazione geologica e qui di seguito riportato:

LITOTIPO A – Terreni di riporto e vegetale: 0.00 – 0.70 m p.c.

Si tratta di materiale di riporto di origine antropica o di terreno vegetale da asportare in fase di esecuzione delle opere.

LITOTIPO B – Sedimenti calcarenitici: 0.70 – 7.00 m p.c.

Calcareniti organogene più o meno cementate, massicce o in banchi, localmente dette “Tufi calcarei”.

Gli interventi interessano i due strati con profondità variabili da 0 a circa 3 ml.

Non hanno implicazioni di carattere geotecnico in quanto la tipologia di lavoro e le profondità di scavo non comportano interferenze con i bulbi di pressione dei fabbricati limitrofi.

Le interferenze da riguardare sono quelle con il traffico veicolare sulla viabilità esistente, soprattutto nelle prime ore della giornata in considerazione che si svolge quotidianamente il mercato sulla piazzetta di via Oberdan per la vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli.

I lavori riguardano tratti viari nuovi e trasversali a via Verga. Pertanto una corretta perimetrazione delle aree di lavoro e pianificazione delle opere riduce al minimo i rischi che tali interferenze comportano.

Non vi sono interferenze con sottoservizi esistenti se non nei punti di collegamento. Queste problematiche andranno approfondite in sede di redazione del Piano di Coordinamento e Sicurezza.

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

Il costo complessivo dell'intervento è di €455.000,00 di cui €342.069,02 per lavori compresi gli oneri della sicurezza e € 112.930,98 di somme a disposizione secondo il quadro economico allegato sotto.

LAVORI					
Importo lavori a misura			€327 069,02		
Oneri della Sicurezza			€15 000,00		
Totale					€342 069,02
SOMME A DISPOSIZIONE					
IVA sui lavori	10%			€34 206,90	
Progett. e Direzione Lavori			€36 000,00		
Coordinamento della Sicurezza			€8 000,00		
Collaudi			€3 500,00		
Contributo integrativo CNPAIA	4%		€1 900,00		
Totale spese tecniche				€49 400,00	
IVA su spese tecniche	21%			€10 374,00	
Spese pubblicazione bandi				€3 000,00	
Studi archeologici			€0,00		
Iva su studi archeologici	21%		€0,00		
Totale studi archeologici				€0,00	
Incentivazione	2%		€6 841,38		
Totale per Incentivazione				€6 841,38	
Imprevisti ed iva relativa				€9 108,70	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE					€112 930,98
TOTALE OPERA					€455 000,00

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1. Introduzione

Il piano di lottizzazione interessa l'area perimetrata dal vigente Piano Regolatore Generale come C4-4, zona di espansione mista residenziale - direzionale ex piano di fabbricazione (art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione).

La maglia è stata definita sulla base dei dati contenuti nella Relazione di PRG (novembre 1999) redatta dai progettisti del PRG, nella Delibera di adozione n. 01/PRG del registro del commissario "ad acta" per la formazione ed approvazione del PRG : "Adozione del PRG." e nelle delibere di seguito menzionate.

Nello specifico, in relazione all'analisi della situazione residenziale (risalente al periodo della redazione del PRG) e alla verifica del dimensionamento nel settore residenziale, venivano stabilite le capacità residue insediative dell'area in oggetto nella misura di n. 95 vani per la residenza corrispondenti ad una maglia di superficie pari a 6020 mq, di forma triangolare.

Nella Delibera di adozione n. 01/PRG del registro del commissario "ad acta" per la formazione ed approvazione del PRG : "Adozione del PRG" al Capo II – art. 4a si stabilisce che: *"L'area della C4 attualmente utilizzata a mercato collocata ad angolo fra via Matteotti e via Oberdan diventa comparto C4 senza edificazione, la volumetria è traslata nella C4 con affaccio su via Verga (C4-4)".*

Tale modifica viene accolta, sia dal commissario ad acta che dalla Regione Puglia con delibera URB del 2004/00132, permettendo il trasferimento di volumetria relativo all'area della C4 attualmente utilizzata a mercato collocata ad angolo fra via Matteotti e via Oberdan.

Pertanto il comparto in oggetto sviluppa, in seguito alle varianti e osservazioni succitate, una superficie, calcolata graficamente e rilevata in loco, pari a circa 8323,94 mq, di forma irregolare, nel rispetto della superficie stabilita catastalmente.

Dal punto di vista morfologico, l'area ricade quasi totalmente in una lieve depressione pertanto, considerata in maniera assoluta la si può ritenere al suo interno pianeggiante rispetto ai bordi definiti dalle sedi stradali.

L'area confina a nord e ad est con un'area destinata a B6 – zona di completamento, parzialmente costruita, a sud con via Oberdan e ad ovest con via Verga. Inoltre, la maglia è divisa in due zone da una strada che segna l'area mercatale.

Dal punto di vista vegetazionale, l'area non presenta alcun segno di coltura praticata, sono presenti sporadici alberi di ulivo e pochi cespugli di macchia mediterranea, l'area appare abbandonata.

2. Le norme del Piano Regolatore Generale

Il vigente Piano Regolatore Generale prescrive per la zona interessata dal piano di lottizzazione i seguenti indici e norme:

- $I_{ft} = 2.25$ mc/mq (di cui 1.38 mc/mq per la residenza e 0.87 mc/mq per le altre destinazioni)
- $H_{max} = 15.00$ m (per l'edilizia residenziale)
- $H_{max} = 30.00$ m (per le altre destinazioni)
- $R_c = 70\%$
- $D_c = H/2$, minimo 5.00
- $D_f = H_1/2 + H_2/2$ con minimo 10.00 m o nulla
- Parcheggio = 2 mq ogni 10 mc
- Standard urbanistici = 18 mq/ab (urbanizzazioni secondarie)
- Standard per le altre destinazioni = parcheggio e verde = 80 mq/100 mq (di superficie lorda) nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n° 1444 al punto 2.

Negli elaborati di piano sono riportati i dati di progetto necessari per le verifiche di quanto disposto dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.).

Nella "Tavola 02" sono riportati i calcoli relativi al dimensionamento delle superfici da cedere per le urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre che i calcoli relativi al dimensionamento dell'intero progetto (superficie coperta – superficie utile lorda – superficie da cedere per altri standard (80 mq/100 mq (di superficie lorda))).

3. Viabilità

Lo schema viario del Piano di Lottizzazione ha come assi viari principali le nuove strade stabilite dal Piano Regolatore Generale, che circondano l'intera area. Le strade di Piano Regolatore Generale sono state pensate e saranno realizzate secondo le dimensioni stabilite dall'art 60, il quale recita come segue: *"le strade esistenti, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di m. 12,50"*. Pertanto, poiché tali strade non sono contrassegnate, sugli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, da alcun simbolo indicante lo schema tipo di strada, si precisa che la sezione stradale sarà così costituita:

2 corsie da 3.50 m ciascuna,
1 fascia di parcheggi da 2.50 m,
2 marciapiedi di 1.50 m ciascuno.

Considerando la distribuzione planimetrica dei lotti edificabili e degli standard è evidente che anche gli stessi standard vengono serviti direttamente dalla rete viaria principale, senza alcuna necessità di predisporre una viabilità secondaria.

4. Ripartizione delle superfici

La superficie del comparto in oggetto è ripartita come segue:

Superficie per viabilità e spazi pubblici	2615,95 mq
Superficie per standard (18 mq/ ab)	2256,63 mq
Superficie per standard (80mq/100mq terziario)	1959,06 mq
Superficie fondiaria	2165,16 mq
Superficie complessiva	8323,94 mq

La superficie fondiaria è inoltre suddivisa in 2 lotti, di cui un lotto è destinato alla edilizia residenziale privata ed edilizia commerciale e per uffici, e un lotto è destinato esclusivamente ad edilizia residenziale pubblica, tutti con un indice di fabbricabilità fondiaria determinato caso per caso.

5. Impostazione progettuale

L'obiettivo del progetto è quello di dare completezza al disegno urbanistico della città che vede l'area in oggetto come un vuoto nel costruito. Pertanto il lotto residenziale e direzionale - commerciale è stato posizionato a nord dell'area in modo da lasciare la maggior concentrazione di standard nelle vicinanze del mercato ortofrutticolo.

In tal modo si è risolta anche la disposizione planimetrica relativa alle aree a standard che pertanto risultano concentrate con l'area mercatale di via Matteotti. Ad ogni modo, come già anticipato, le superfici a standard sono servite esclusivamente dalla viabilità già prevista dallo strumento urbanistico vigente.

6. Tipi edilizi

Il tipo edilizio rappresentato dai volumi così disposti e meglio specificato nelle tavole dei tipi edilizi (TAV5) è l'edificio in linea. L'edificio è costituito da un piano terra di superficie pari alla superficie del lotto (ad esclusione della rampa di accesso al piano

interrato), da sei piani per quanto concerne la destinazione residenziale e da quattro piani per quanto concerne la destinazione ad uffici, che si sviluppa in due corpi di fabbrica sistemati a destra e a sinistra del corpo principale, destinato ed edilizia residenziale. Per quanto concerne i lotti di edilizia residenziale pubblica, questi sono composti da un piano terra porticato di altezza pari a 3.00 m in cui è presente un alloggio e cinque piani successivi di altezza costante pari a 3.00 m destinati esclusivamente ad edilizia residenziale pubblica. La superficie degli alloggi di edilizia privata è variabile. Nell'edilizia residenziale pubblica, invece, si è pensato ad alloggi di dimensioni standard da 75 e 95 mq circa.

7. Aree per standard

Come già specificato ai punti precedenti le superfici a standard sono state pensate e saranno realizzate in modo da essere facilmente accessibili e funzionali a previsioni considerate a più larga scala. Di conseguenza si è affiancata all'area destinata a mercato ortofrutticolo e all'edilizia terziaria la maggior parte della superficie destinata a parcheggi, computata non solo sulla base dell'art. 3 del D.M. 1444 quindi nella misura di 2.50 mq/ab ma anche nel rispetto delle art. 5 dello stesso D.M. (80 mq/100mq di sup. lorda per il terziario). Per quanto concerne l'istruzione e le attrezzature di interesse comune si è pensato di collocare tali superfici sull'area ortofrutticola ma solo per una mera verifica dei dati di normativa, considerato che così come evidenziato nelle norme Tecniche allegate al presente piano, l'amministrazione comunale potrà valutare l'ipotesi di lasciare la destinazione d'uso attuale (mercato ortofrutticolo) anche in virtù dell'esigua superficie che sarebbe destinata a standard per interesse comune e istruzione.

Il progetto ha l'intento di creare spazi per la socializzazione e il tempo libero.

Pertanto, come meglio sarà specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Lottizzazione, i proprietari dei lotti di edilizia mista residenziale-terziario dovranno consentire l'uso pubblico di parte del lotto fondiario sistemando tale area con pavimentazione e alberature, al fine di rendere lo spazio non occupato da fabbricati fruibile e continuo.

8. Servizi canalizzati

I servizi canalizzati, rete idrica, rete fognante nera e bianca, rete elettrica e rete del gas, sono riportati nella TAV. n. 5 e 5.1 mentre la relativa tabella degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie elencate è riportata nell'allegato F.

8.a.Rete pubblica illuminazione

Il progetto prevede il completamento dell'impianto di pubblica illuminazione già parzialmente esistente su Via Verga e via Monsignor Giannelli.

L'impianto ha lo scopo di fornire l'illuminazione di base, adeguata a garantire la sicurezza del traffico motorizzato e dei pedoni, entro i limiti di velocità imposti nella zona, tenendo conto della specificità della destinazione delle strade servite. Sarà garantita la funzionalità necessaria al traffico motorizzato a percepire i punti singolari quali incroci e curve. 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.

Tutte le scelte progettuali sono effettuate nel pieno rispetto 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.

8.b.Rete idrica e fogna

Le previsioni per la realizzazioni dell'impianti idrico e fognante terranno conto delle pendenze del terreno e si allacceranno ai servizi già presenti su via Verga. Sarà, quindi, possibile servire facilmente tutti i lotti direttamente dalla viabilità principale lungo la quale si vengono a collocare tutti i servizi.

8.c.Rete acque bianche

Una particolare attenzione richiede il problema dello smaltimento delle acque meteoriche non assorbite dalle superfici rese impermeabili dall'intervento urbanizzativo. Si rimanda agli elaborati specifici delle urbanizzazioni primarie.

8.d.Rete del gas

Il progetto prevede il completamento dell'impianto di fornitura del gas metano già esistente su Via Verga con conseguente allacciamento ai singoli lotti.

9.Ripartizione degli oneri relativi alle urbanizzazione primarie

Negli elaborati allegati vi è la tabella riassuntiva relativa alle ripartizioni degli oneri per le urbanizzazioni primarie come disposto dalla legge regionale. Nello specifico, in corrispondenza di ogni lottizzante sono stati riportati: la superficie utile per la realizzazione del comparto, e relativa ripartizione proporzionale delle superfici a viabilità e delle dimensioni lineari per le altre urbanizzazioni primarie. In base a tale ripartizione sono stati calcolati gli oneri per le urbanizzazioni primarie.