

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO SUB COMPARTO C-5 QUARTIERE "VILLA BIANCO"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONI DEI COSTI

PREMESSA

Il P.U.G. del Comune di Trepuzzi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°23 del 17/12/2004, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. n° 20/2001, all'art. 6 comma 3 del Regolamento Attuativo del PUG, ha previsto la possibilità di intervenire su sub – comparti di superficie minima di 5 ettari.

In ragione di ciò la Sig.ra Liliana Lecciso, proprietaria di una vasta area che rappresenta parte della zona individuata dal vigente PUG come Comparto C5, conferiva all'Ing. Edmondo Scrimieri l'incarico per la redazione del Piano Urbanistico Esecutivo.

Poco tempo dopo, i proprietari delle zone limitrofe alla proprietà della Sig.ra Lecciso Liliana, hanno manifestato l'interesse affinché anche i loro terreni fossero compresi nell'area di sub comparto oggetto d'intervento di trasformazione urbana. Per il progetto urbanistico di quest'ultima area è stato conferito l'incarico agli Ingg. Antonio Fasano e Paolo De Masi, dalla maggioranza dei proprietari della suddetta zona rappresentati, con delega, dai Sigg. Sanghez Raffaele ed Elia Francesco.

L'area interessata dal presente Piano Urbanistico Esecutivo è classificata dal PUG come Zona Urbanistica "ATU C2" con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art. 20.1 delle NTA del PUG. Sia per genesi, sia per le diverse esigenze ed aspettative manifestate dalle committenze, lo studio urbanistico è stato elaborato conservando virtualmente una suddivisione dell'intero sub comparto in due macro-area, una che di seguito verrà denominata "macroarea Nord-Est", che sostanzialmente coincide con le proprietà della Sig.ra Lecciso Liliana e l'altra denominata in seguito "macroarea Sud-Ovest" che raggruppa le diverse proprietà rappresentate dal Sigg. Sanghez ed Elia.

DESCRIZIONE DELL'AREA SITO DEL COMPARTO OGGETTO DI STUDIO

La macroarea Nord – Est, come già detto di proprietà “Lecciso”, è ubicata a Sud – Ovest dell’area urbana del Comune di Trepuzzi ed è delimitata: ad Est dalla via Campi, per il tratto che va dalla traversa di via Puccini alla traversa di via Dorso; ad Ovest dal proseguimento di via Mazzini (allo stato sterrata) quale viabilità di progetto del PUG; a Nord da una ampia area occupata in parte da manufatti di antica costruzione, oggi destinati ad attività commerciale; a Sud da altra strada sterrata che, secondo le previsioni del PUG, costituirà il proseguimento di via G. Dorso.

La macroarea Sud – Ovest, in testa ai proprietari rappresentati dai Sigg. Sanghez Raffaele ed Elia Francesco, è sempre ubicata a sud della città di Trepuzzi, tra via Campi, via Armellini ed aree agricole limitrofe.

L’intera superficie è un lembo di terreno sostanzialmente pianeggiante, dove sono presenti macchie di siepi, arbusti ed essenze di poco pregio.

Non sono presenti attraversamenti interrati o aerei quali condotte idriche, linee telecom, linee elettriche, ecc, ad eccezione di una condotta di convogliamento della acque meteoriche verso il relativo recapito finale.

La sua ubicazione risulta particolarmente favorevole, in quanto, oltre ad essere molto prossima al centro abitato della città di Trepuzzi, risulta – soprattutto – di facile raggiungimento dall’asse viario SP 357, che collega il capoluogo di provincia (Lecce) con i comuni del nord salento.

La zona interessata, ricade interamente nell’ambito dell’area di trasformazione urbana

A.T.U. C2.

La macroarea Nord - Est, comprendente anche un’antica villa con le relative pertinenze e sviluppa una superficie di mq. 56.038. Tale parte di zona è già decurtata dell’area occupata dalla predetta villa e pertinenze, estesa mq. 6.554, stralciata dal presente studio urbanistico (P.U.E.).

La macroarea Sud – Ovest è estesa circa 38.977 mq e comprende 68 particelle, tutte censite nel N.C.T. del comune di Trepuzzi (LE) al foglio 29.

Pertanto la superficie complessiva del sub Comparto C-5 è estesa circa 95.015 mq.

I terreni in testa alla ditta Liliana Lecciso, sono individuati nel NCT del Comune di Trepuzzi secondo la tabella riportata a seguire:

DATI CATASTALI SUB COMPARTO 5 - proprietà Lecciso		
Foglio	p.lla	superficie
29	266	12463
29	1220	320
29	1221	100
29	1222	390
29	1225	3083
29	1226	308
29	1228	3498
29	1230	30378
29	824	2173
29	829	1024
29	1018	2500
		56237 mq

La suddetta area, così individuata, è costituita da complessivi mq 56.237, dei quali 18.385,50 sono destinati ad **ATU S-V.p** Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere comprendente:

- Attrezzature culturali: biblioteca, cineteatro, auditorium ed altro;
- Parco di quartiere con attrezzature per il gioco e lo sport praticato;
- Nucleo elementare di verde con recinto di gioco e sabbia per bambini con aree di riposo con sedili e chioschi polifunzionali, fasce verdi di collegamento per passeggiate ed altro;

ATU S-p. L. Servizi di parcheggi lineari per mq 1.532.

La restante parte comprende viabilità ed aree da destinare a residenziale.

La tabella con i dati castali delle singole particelle, relative alla macro-aera Sud-Ovest, sono riportate nell'elaborato grafico "ARC_04 Sovrapposizione catastale".

DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AREA

Il comune di Trepuzzi è dotato di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) vigente, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.962 del 24.09.2004.

Il presente Piano di Lottizzazione è stato redatto in conformità agli artt. 19 e 20 della Legge Regionale n. 56 del 31/5/1980 e s.m.i. e la rispettiva progettazione è stata eseguita nel rispetto delle previsioni di PUG. In particolare, è conforme a tutte le prescrizioni e rapporti fissati nelle norme urbanistiche che regolano la zona di progetto, costituendo strumentazione

urbanistica esecutiva intesa come intervento unitario per insediamenti di carattere residenziale.

Le aree comprese in detto sub-comparto sono tipizzate dal P.U.G. quali "Aree di trasformazione urbana – ATU C2", le cui prescrizioni sono stabilite dall'art.20.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.U.G. vigente. Più precisamente:

Art.20.1

.....

- 3. L'indice di edificabilità territoriale (riguardante l'area esterna al perimetro del PdF) è di 0,5 mc/mq.*
- 4. I proprietari delle aree del comparto potranno utilizzare le volumetrie assentite in rapporto alle aree disponibili secondo le seguenti modalità:*
 - a. il 40% per edificazione residenziale diretta, nel rispetto degli indici, parametri e tipologia edilizia stabiliti dal Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) per i lotti edificatori;*
 - b. il 40% per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata agevolata, da realizzare secondo le modalità stabilite dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;*
 - c. il 20% residuo (volume premiale) rimane nella disponibilità dei proprietari dei lotti edificatori del comparto e sarà dagli stessi utilizzato come volumetria suppletiva o premiale, rispetto a quella già utilizzabile con le modalità sopra indicate, se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:*
 - I proprietari interessati posseggono aree comprese nel vigente P.d.F. non normate, destinate a servizi o viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi e mai realizzate, che verranno cedute alla P.A. in misura corrispondente alla volumetria disponibile suppletiva o premiale di cui sopra, ricavata applicando alle stesse l'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale previsto per il comparto di riferimento.*
 - I proprietari interessati posseggono aree nella fascia ferroviaria compresa nei comparti individuati dal PUG, che sono disponibili a cedere alla P.A. in cambio della volumetria suppletiva o premiale consentita nei comparti di cui sopra.*

La misura della perequazione è rapportata alla volumetria esprimibile dalle aree cedute, sino al raggiungimento della volumetria suppletiva o premiale di comparto, secondo la seguente distinzione:

- In caso di aree edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità delle stesse;*

- In caso di aree non edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale del comparto di riferimento.

5. In assenza di tali condizioni le aree e i corrispondenti volumi premiali di cui sopra rimangono sempre nella disponibilità e potenzialità edificatoria dei proprietari del comparto aventi diritto, ma la stessa potrà essere esercitata solo al verificarsi delle condizioni di cui sopra.

.....”

A tal proposito, si riportano i parametri ed i vincoli urbanistici sintetizzati nel seguente “Quadro delle regole e dei parametri per la progettazione all'interno dei comparti”:

Superficie territoriale del comparto - S.t.c. = A + B + C			
Aree destinate alle residenza	Aree destinate a servizi, verde e attrezzature di tipo pubblico e/o privato	Aree destinate a viabilità	
A	B	C	
Volume realizzabile per gli interventi residenziali nel comparto $V = S.t.c. \times I.f.t.$ (Indice di fabbricabilità territoriale)			
Volume destinato alla edificazione residenziale diretta	Volume da destinare a ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	Volume premiale	Altezza massima per gli edifici residenziali
40%	40%	20%	10,50 mt

Parametri per gli interventi nelle aree destinate a servizi, verde e attrezzature di tipo pubblico e/o privato	
Superficie coperta consentita dal PUG per l'edificazione nelle aree destinate a servizi	Altezza massima per la volumetria a servizi
40% del lotto fondiario individuato nel P.U.E.	10,50 mt

	Parametri per la residenza	Parametri per i servizi
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza massima prevista dalle norme di comparto (non inferiore a mt. 5,25)	Pari all' altezza massima prevista dalle Norme di comparto
Distanze tra edifici	Pari all'altezza massima prevista dalle norme di comparto (non inferiore a mt. 10,50)	Pari all' altezza massima prevista dalle Norme di comparto
Distanze dalle strade	Secondo gli allineamenti indicati nei comparti. In assenza, quella indicata dal D.lgs 285/92	Pari all' altezza massima prevista dalle Norme di comparto. In assenza quella indicata dal D. Lgs 285/92.

Superficie permeabile totale di comparto = 40% di S.t.c.
--

PROPOSTE PROGETTUALI

MACRO AREA NORD - EST

Il presente piano è stato progettato con lo scopo di recepire e dettagliare le prescrizioni e integrare le indicazioni fornite dal committente, tenendo conto altresì dello stato di fatto dell'area e dei vincoli normativi dei regolamenti vigenti.

Nell'area si distinguono n. 27 lotti di dimensione compresa tra mq 430 e mq 600, destinati all'edificazione diretta e n. 3 lotti contrassegnati con i numeri 1, 2 e 3 rispettivamente di mq 2308, mq 1420 e mq 2668, da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Tutto l'impianto distributivo – funzionale è stato articolato in modo da far risultare un inserimento ambientale dell'intervento progettato in linea ed integrato con il paesaggio e nel contesto urbanistico di riferimento. Per le caratteristiche dimensionali dei singoli lotti si rimanda alla seguente tabella, mentre le relative caratteristiche funzionali-distributive, lo schema di aggregazione, le superfici ed i volumi singolarmente impegnati risultano dai grafici allegati.

N° Lotto	Superf. Fondiaria	I.F.F.	Volume Max Realizzabile	Volume premiale
	[mq]	[mc\mq]	[mc]	[mc]
EDILIZIA RESIDENZIALE DIRETTA				
1	577,0	0,77	444,29	88,86
2	499,0	0,77	384,23	76,85
3	531,0	0,77	408,87	81,77
4	475,0	0,77	365,75	73,15
5	551,0	0,77	424,27	84,85
6	500,0	0,77	385,00	77,00
7	602,0	0,77	463,54	92,71
8	585,5	0,77	450,84	90,17
9	592,5	0,77	456,23	91,25
10	586,0	0,77	451,22	90,24
11	580,0	0,77	446,60	89,32
12	581,4	0,77	447,68	89,54
13	560,0	0,77	431,20	86,24
14	530,0	0,77	408,10	81,62
15	550,0	0,77	423,50	84,70
sub tot 1	8.300,4	0,77	6391,31	
16	532,0	0,77	409,64	81,93

17	530,5	0,77	408,49	81,70
18	530,5	0,77	408,49	81,70
19	530,5	0,77	408,49	81,70
20	547,5	0,77	421,58	84,32
21	561,5	0,77	432,36	86,47
22	500,0	0,77	385,00	77,00
23	525,0	0,77	404,25	80,85
24	525,0	0,77	404,25	80,85
25	434,0	0,77	334,18	66,84
26	485,0	0,77	373,45	74,69
27	500,0	0,77	385,00	77,00
<hr/>				
sub tot 2	6.201,5	0,78	4816,29	
Tot.	14.501,9		11207,60	
<hr/>				
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA				
Lotti ERP				
Corpo 1	2.308,6	1,75	4044,44	808,89
Corpo 2	1.420,7	1,75	2488,92	497,78
Corpo 3	2.668,0	1,75	4674,07	934,81
<hr/>				
Tot.	6.397,3		11207,60	

MACRO AREA SUD – OVEST

Il presente Piano Particolareggiato si estende su di una superficie territoriale pari a circa 38.977 mq ed individua n°11 (undici) Unità Minime di Intervento (intendendo per U.M.I. la dimensione minima da sottoporsi a progettazione unitaria), che nell'interezza sviluppano una superficie fondiaria complessiva pari a 29.094,00 mq.

Ogni singola U.M.I. può essere costituita da più Lotti edificabili, che rappresentano l'ambito dei singoli Permessi di Costruire.

La dimensione dell'U.M.I. garantisce, quindi, l'unitarietà di progettazione, mentre la dimensione del Lotto edificabile, garantisce la possibilità di realizzare gli interventi edilizi in maniera differita nel tempo; ciò anche in ragione della parzializzazione delle volumetrie disposte dal P.U.E.

Le predette U.M.I. si integrano, a loro volta, con una situazione edificatoria già consolidata, per la quale è stata prevista anche una potenzialità in termini di ampliamento/sopraelevazione, avendo preventivamente rilevato lo stato del "territorio del costruito" sulla base delle volumetrie regolarmente edificate a seguito di rilascio di permessi di costruire (cfr. elaborato grafico ARC_04 e ARC_06).

L'obiettivo primario della composizione urbanistico-edilizia adottata, è stato quello di ottenere un organico inserimento e collegamento dell'intera zona di intervento, con le aree limitrofe, ed in particolare con quanto già indicato nella macroarea Nord – Est. In considerazione di questo è stata creata una circolazione interna secondaria intesa, nella maggior parte dei casi, quale proseguimento di arterie comunali già esistenti, ovvero recepimento di viabilità già consolidata nel tempo (cfr. via Giuseppe Mazzini, collegata alla via parallela Carlo Armellini, per mezzo di traverse).

Tutte le strade interne hanno una sede stradale con larghezza variabile da 6,00 mt a 8,00 mt, sempre dotate di marciapiedi da entrambi i lati.

Nell'unica fascia verde di arredo urbano, prevista nella fascia laterale del proseguimento di via Mazzini, verranno posizionate esclusivamente essenze locali ed attrezzature per la sosta dei pedoni, in modo da non alterare il paesaggio locale.

Tutti i corpi di fabbrica collocati all'interno delle 11 U.M.I., sono stati disposti in modo tale da avere ampie aree da destinare a verde privato, sia sul fronte che sul retro del fabbricato, al fine di ridurre al minimo le rampe di accesso ai garage.

I fabbricati di nuova costruzione rispetteranno il distacco tra gli edifici, le norme urbanistiche vigenti e altre disposizioni previste dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale vigente.

Ai fini della destinazione d'uso delle aree, il territorio incluso nel P.U.E. è stato suddiviso secondo le seguenti tipizzazioni:

- **Superfici fondiari** destinate ad accogliere gli edifici residenziali, il verde privato e le sistemazioni esterne dei lotti;
- **Viabilità.**

Gli interventi in tali zone, distinte negli elaborati grafici di piano, sono specificatamente disciplinati nelle norme tecniche di attuazione del P.U.E.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n.9 nuove sedi viarie, in modo tale da garantire l'accesso ai singoli lotti edificatori. Dette strade, sono stata previste in tre diverse tipologie:

Tipo "A":

doppia carreggiata	ml	6,00
n.2 marciapiedi laterali	<u>ml</u>	<u>1,00/1,50</u>
Ingombro totale sede stradale	ml	8,00/8,50

Tipo "B":

doppia carreggiata	ml	7,00
n.2 marciapiedi laterali	<u>ml</u>	<u>1,50</u>
Ingombro totale sede stradale	ml	10,00

Tipo "C":

doppia carreggiata	ml	8,00
n.2 marciapiedi laterali	<u>ml</u>	<u>2,00/3,00</u>
Ingombro totale sede stradale	ml	13,00/14,00

Le superfici destinate alla viabilità saranno cedute gratuitamente al Comune.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria, i "Comparenti" proprietari delle aree che costituiscono il seguente Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) unitario, in relazione al disposto D.P.R. n.380/2001, si obbligano per loro conto e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria (ognuno nell'ambito della rispettiva macroarea), e più precisamente:

- a) costruzione della rete stradale;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;

Le aree sulle quali saranno realizzate le suddette opere, impianti, manufatti, ecc. (così come meglio specificate alle precedenti lettere "a", "b", "c", "d" ed "e"), saranno cedute, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, e saranno garantite dai rispettivi "Comparenti" come libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, desunto dai computi metrici vistati per congruità dall'U.T.C., è il seguente:

Costruzione di strade:	€ 482.382,00
Verde pubblico lungo la viabilità:	€ 6.300,00
Pubblica illuminazione:	€ 81.400,00
Rete idrica:	€ 76.950,00
Rete fognaria:	€ 245.650,00
Rete elettrica:	€ 104.675,00
Rete gas:	€ 68.050,00
Totale pari a	€ 1.065.407,00

PROGETTO DI MASSIMA DEGLI IMPIANTI

Lo schema di massima degli impianti è stato studiato tenendo conto delle esigenze di progetto e delle preesistenze e potrà essere suscettibile di adeguamenti successivi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Le reti di progetto terranno conto delle linee esistenti cui andranno ad integrarsi.

L'illuminazione pubblica è presente su tutti i tracciati viari previsti e distribuita su un'unica linea che alimenterà tutta l'area secondo tre settori per garantire comunque l'erogazione dell'energia e della pubblica illuminazione in presenza di guasti. Ciascuna linea farà riferimento ad un armadio stradale ed i terminali saranno costituiti da pali in ferro di altezza pari a mt. 8 con lampade da 200-300 Watt ai vapori di SAP.

Le reti elettriche e telefoniche correranno in polifere e cavidotti paralleli all'interno dello stesso scavo.

In prossimità del sub-comparto è presente una condotta idrica di proprietà dell'AQP, di diametro pari a 100 mm, da cui si dipartiranno le nuove dorsali di alimentazione idrica delle residenze.

La rete del gas correrà con un percorso parallelo a quello della rete dell'acqua.

Relativamente alla rete fognaria sono previste reti distinte per le acque meteoriche e per quelle di scarico dei fabbricati, in rapporto alle caratteristiche dell'impianto di fognatura pubblica esistente nell'area a cui le abitazioni dovranno essere connesse. La rete per le acque meteoriche seguirà il tracciato stradale e riceverà gli scarichi dalle caditoie ed in seguito quelle captate nei lotti edificati. La tubazione sarà in PVC pesante con letto di posa in cls, sarà interrotta da pozzetti di ispezione posti ad una distanza di 40 mt. e di innesto di

fognoli provenienti dalle caditoie stradali. I pozzetti saranno realizzati in cls vibrocompresso, in sommità saranno muniti di chiusini in ghisa.

I diametri da dettagliare in sede di progettazione delle reti fognanti, varieranno tra un massimo di 500 mm. ed un minimo di 250 mm..

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD URBANISTICI

Così come previsto dall'art. 16 delle NTA del PUG “nelle zone soggette a PUE per le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria la previsione quantitativa vincolante è quella contenuta ed indicata nel comparto di riferimento. In ogni caso esse dovranno essere non inferiori a quelle previste dal DM 1444/68”. Considerando solo già la macroarea Nord-Est, il calcolo delle superfici a servizi risulta maggiore rispetto alle previsioni del comparto C5, pertanto considerando la totalità delle aree a servizi, si avrà una superficie a servizi ben oltre quella prevista dal DM 1444/68.

VERIFICHE DEGLI STANDARD

MACRO AREA NORD - EST

S.T.	
Superficie Territoriale sub-comparto C5	56.237,00 mq
rapporto abitanti insediabili- volumetria	1 abitante/100mc
I.F.T.	
Indice Fabbricabilità Territoriale ATU C2 residenziale	0,5 mc/mq
Volume massimo realizzabile	28.118,50 mc
Abitanti insediabili	281 abit.
Aree per l'istruzione " N " (4,5mq/abit.)	1260 mq
Aree per attrezzature interesse comune " Acu ", " Ar " (2mq/abit.)	560 mq
Aree parcheggi (2,5mq/abit.)	700 mq
Aree a parco, per il gioco e per lo sport interesse comune " Ne " (9mq/abit.)	2520 mq
TOTALE	5040

Superficie a standard/servizi previste nel sub comparto “Lecciso”

A.T.U. S-Vp +.P = 18.385,50 +714 = 19.099,50 mq

Verifica aree Standard secondo DM 1444/68 19.099,50 mq > 5.040 mq

MACRO AREA SUD – OVEST

Il P.U.G. prevede la dotazione minima attesa dal D.M. n.1444 del 02/04/1968 circa le aree da destinare a spazi pubblici o riservati alla collettività, a verde pubblico/parcheggio, con esclusione degli spazi da destinare alle sedi viarie.



Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree per l'istruzione: **4,5 mq/abitante**;
 - aree per attrezzature di interesse comune: **2 mq/abitante**;
 - aree per parcheggi: **2,5 mq/abitante**;
 - aree a parco e per il gioco e lo sport: **9 mq/abitante**;
- per un totale di almeno **18 mq/abitante**.

In merito a ciò si precisa che le suddette aree sono state tutte già definite all'interno della macroarea Nord-Est, dotata di ampie superficie da destinare a standards pubblici.

Si riporta la verifica sulla superficie territoriale determinata dalla sommatoria delle due macroaree:

DATI DIMENSIONALI E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEGLI STANDARDS PUBBLICI:

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL "SUB COMPARTO C5 - QUARTIERE VILLA BIANCO":				
Macroarea Nord/Est	56.038	mq		
Macroarea Sud/Ovest	<u>38.977</u>	<u>mq</u>		
TOTALE	95.015	mq		
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (i.f.t.):	0,50	mc/mq		
VOLUME TERRITORIALE MAX REALIZZABILE:	47.508	mc	di cui:	
	19.003	mc	(edilizia residenziale diretta - 40% -)	+
	<u>4.751</u>	<u>mc</u>	(volume premiale - 10% -)	
	23.754	mc		
	19.003	mc	(edilizia residenziale pubblica ERP - 40% -)	+
	<u>4.751</u>	<u>mc</u>	(volume premiale - 10% -)	
	23.754	mc		
CAPACITA' INSEDIATIVA: (47.538 mc - 100 mc/ab)	475	abitanti		
AREE DA CEDERE PER STANDARDS PUBBLICO:				
- RESIDENZIALE (475ab x 18mq/ab)	8.550	mq	di cui:	
	2.138	mq	(Aree per l'istruzione "I" - 4,5 mq/ab.)	
	950	mq	(Aree per attrezzature di interesse comune "Acu", "Ar" - 2 mq/ab)	
	4.274	mq	(Spazi pubblici attrezzati "Ne" - 9 mq/ab)	
	<u>1.188</u>	<u>mq</u>	(Aree a parcheggio pubblico - 2,5 mq/ab)	
	8.550	mq	< 19.717 mq di cui: 18.185 mq (ATU S-V.p)	
			1.532 mq (ATU S-p.L)	

TIPOLOGIE EDILIZIE

Per la macroarea Nord – Est, si sono adottate tipologie edilizie atte a dare forma e sintonia con gli spazi urbani e le tipologie delle vicine zone residenziali. Per le zone E.R.D. individuate sono stati previsti n. 27 edifici del tipo “a villino” accoppiati e non, ogni unità con ampie zone riservate scoperte secondo la tradizione dell'habitat mediterraneo. Tutti gli edifici si compongono di uno o al massimo due piani fuori terra oltre ad eventuali volumi tecnici. Per le tre aree E.R.P. individuate sono stati previsti n.3 corpi contrassegnati con i numeri 1, 2, 3 che totalizzeranno altre 27 unità immobiliari con tipologia a schiera costituite da due piani fuori terra oltre ad eventuali volumi tecnici.

Per la macroarea Sud-Ovest, sono state previste n. 12 unità destinate all'Edilizia Residenziale Diretta (E.R.D.), sviluppanti complessivamente una volumetria pari a mc 9.730,23 e n. 30 unità destinate a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), sviluppanti complessivamente una volumetria paria mc 9.758,77.

La specifica dei tipi edilizi predisposti ed ogni altro particolare tecnico-dimensionale, sono facilmente desumibili dagli allegati grafici di progetto (ARC 08, ARC 09, ARC 11 ARC 12), che rappresentano alcune possibili soluzioni nell'ambito della sagoma. Resta da evidenziare che le soluzioni possono essere differenti con il rispetto comunque dell'involuppo individuato dal presente piano.

La struttura degli edifici sarà con telaio in c.a., solai in latero - cemento ed i tamponamenti esterni con mattoni in laterizio alveolato tipo Poroton o similare.

Le tinteggiature esterne saranno in colori tenui, le inferriate a margine delle recinzioni saranno del tipo in ferro zincato trattato a colore.

I camminamenti lungo i margini dei lotti saranno in pietra locale o in cemento color pietra ed integrati con essenze arboree di tipo autoctono.

Le sagome, gli ingombri delle aree, la distribuzione dei lotti e dei servizi, i dati planivolumetrici dell'intervento, la specifica dei tipi edilizi predisposti ed ogni altro particolare tecnico-dimensionale, sono facilmente desumibili dagli allegati grafici di progetto (ARC 08, ARC 09, ARC 11 ARC 12).

AREE STANDARDS – ATU SV.-p

Nell' ambito delle aree individuate dal PUG oggetto di PUE, mq 18.184 sono stati tipizzati come **ATU SV-p** "*Verde pubblico attrezzato urbano e di quartiere*" in cui sono previsti **Ar** - Attrezzature ricreative di tipo polifunzionale ; **Acu**- Attrezzature culturali: biblioteca, cineteatro, auditorium ed altro ; **Pq** - Parco di quartiere con attrezzature per il gioco e lo sport praticato ; **Ne** - Nucleo elementare di verde con recinto di gioco e sabbia per bambini: -aree di riposo con sedili e chioschi polifunzionali;- fasce verdi di collegamento per passeggiate ed altro.

Nella progettazione del verde pubblico saranno privilegiate le essenze arboree ed arbustive che minimizzino esigenze e costi di manutenzione, attraverso il ricorso a specie, in prevalenza autoctone, che diano garanzia di attecchimento e crescita.

Dovranno limitarsi le superfici a prato a favore di spazi con superfici a prato con erba non tagliata e impianti boscati densi con alberi ed arbusti. Dovranno limitarsi le specie che richiedono innaffiature abbondanti.

La superficie permeabile sarà almeno pari all'80% del totale.

Sarà inoltre garantita:

- l'accessibilità ai disabili.
- la sicurezza dei percorsi e delle strutture per i bambini, con spazi protetti per il gioco nei quali è vietato l'uso di essenze vegetali spinose o velenose.

L'altezza massima degli edifici da realizzare in queste aree è di m.7,00.

Sulla scorta di quanto normato, per dette aree e dallo stato dei luoghi, si è provveduto a redigere un progetto di organizzazione degli spazi esterni, prevedendo la localizzazione di una struttura polifunzionale caratterizzata da un articolato manufatto con chiusure orizzontali a diverse quote e generato dall'aggregazione di tre corpi, uno dei quali, avrà un andamento curvilineo. Quest'ultimo si conclude con un volume fuori terra le cui coperture saranno forgiate in modo da costituire un anfiteatro, che insieme al resto delle aree scoperte, a quota, rappresenta l'elemento catalizzatore dell'intero quartiere, in quanto luogo di aggregazione e socializzazione per tutte le fasce di età. Il sistema distributivo risponde con coerenza alle esigenze più diverse: garantire l'accessibilità anche da parte dei portatori di handicap, realizzare spazi impregnati sulla massima funzionalità ed assicurare un articolato ed efficiente sistema di spostamenti interni.

Relativamente al parco di quartiere (P.q.), con attrezzature per il gioco e lo sport praticato, si prevede, nell'ambito dell'area tra le viabilità di previsione del PUG, quale proseguimento della via Mazzini e della via Gobetti, un campo polifunzionale con l'inserimento di parcheggi lineari su entrambe le vie, perimetrato da essenze arboree.

L'intera area ATU S-V.p sarà organizzata con arredo vegetazionale, percorsi e camminamenti, piazzali e soddisferà quanto dettato dalle NTA del PUG, relativamente alle superfici permeabili che saranno pari all' 80% dell' intera superficie.

Le aree destinate a verde attrezzato, saranno dotate d'impianto di illuminazione, di panchine e sedute.

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

Il presente piano è costituito dai seguenti elaborati:

- ARC_A Relazione tecnica e finanziaria;
- ARC_B Norme tecniche di attuazione;
- ARC_C Schema di convenzione;

- ARC_01 Stralci planimetrici;
- ARC_02 Rilievo dello stato dei luoghi – Macroarea Nord/Est;
- ARC_03 Rilievo dello stato dei luoghi – Macroarea Sud/Ovest;
- ARC_04 Sovrapposizione catastale;
- ARC_05 Zonizzazione e dimensionamento – Macroarea Nord/Est;
- ARC_06 Zonizzazione e dimensionamento – Macroarea Sud/Ovest”;
- ARC_07 Planimetria generale;
- ARC_08 Tipi edilizi – E.R.D. E.R.P. – Macroarea Nord/Est;
- ARC_09 Tipi edilizi – E.R.D. E.R.P. – Macroarea Sud/Ovest;
- ARC_10 Proposta prog. ATU S-V.p. – plan., sez., prosp., renders – Macroarea Nord/Est;
- ARC_11 Planovolumetrico/Renders – Macroarea Nord/Est;

- ARC_12 Planovolumetrico/Renders – Macroarea Sud/Ovest;
- ARC_13 Schema delle reti: Acquedotto, Fognatura bianca e nera – Macroarea Nord/Est;
- ARC_14 Schema delle reti: Acquedotto, Fognatura bianca e nera – Macroarea Sud/Ovest;
- ARC_15 Schema delle reti: Acquedotto, Fognatura bianca e nera – Particolari costruttivi;
- ARC_16 Schema delle reti: Pubblica illuminazione – Macroarea Nord/Est;
- ARC_17 Schema delle reti: Pubblica illuminazione – Macroarea Sud/Ovest;
- ARC_18 Schema delle reti: Gas;

I Tecnici

Ing. Edmondo Scrimieri

Ing. Antonio Fasano

Ing. Paolo De Masi
