COMUNE DI PALAGIANELLO

PROVINCIA DI TARANTO

PIANO URBANISTICO GENERALE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)

(art.15 L.R. 20-07-2001 n.20)

(Piano Particolareggiato di Esecuzione)

Comparto di Concentrazione Volumetrica

C2

Elaborato n.10 rev.01:

Relazione Illustrativa

Ufficio di Piano

ing. Pietro Alessio Nardelli -UTC Settore Urbanistica-
ing. Orazio Milano - UTC settore Lavori pubblici-
arch. Lorenzo D'Onghia - Componente-
ing. Giuseppe Pellegrini -Componente-

Palazzo Municipale- via D'Azeglio s.n.c.- 74018 Palagianello (TA)

agosto 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) INTRODUZIONE

Con delibera n.2 del 4 febbraio 2010, il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Palagianello ai sensi e per gli effetti della normativa contenuta nella legge regionale n.20 del 27 luglio 2001.
Successivamente con delibera di C.C. n.6 del 1 marzo 2010, è stato approvato l' <atto d'indirizzo relativo agli interventi ritenuti strategici e prioritari dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione del PUG> che ai sensi dell' art.16 delle N.T.A. dà attuazione ai comparti di concentrazione volumetrica previsti dal PUG. A tal fine l'Amm.ne Com.le ha inteso dare attuazione alla pianificazione esecutiva attraverso una struttura tecnica denominata "Ufficio di Piano" che con delibera G.M. n.58 del 08-06-2010 viene strutturato come segue :

1. Coordinatore Ufficio di Piano ;
2. Componente per gli aspetti Lavori Pubblici e Impianti a rete ;
3. Architetto esperto in redazione strumenti urbanistici esecutivi;
4. Ingegnere con conoscenze in sistemi informatici.

La pianificazione esecutiva affidata ad un unico ufficio deriva dalle stesse previsioni del PUG che, per il settore abitativo, introduce il modello perequativo che ha strutturato l'espansione edilizia attraverso due macro aree, parti del territorio con caratteristiche omogenee, quali i "Comparti di Trasformazione Perequativa" (C.T.P.) nn. 1 e 2 .

In data 27-08-2010 venivano sottoscritte le Convenzioni professionali tra l'arch. Lorenzo D'Onghia, l'ing. Giuseppe Pellegrini e il Dirigente Settore Urbanistico del Comune avente all'oggetto la <redazione di piani urbanistici esecutivi del C.T.P. n.1 del PUG>. Con lo stesso atto si indica in 6 mesi il tempo occorrente per l'espletamento dell'incarico.

La presente relazione concerne la pianificazione esecutiva del Comparto di Concentrazione Volumetrica C1 che oltre alla normativa urbanistica nazionale ha tenuto conto del seguente quadro di norme specifiche :
- Piano Urbanistico Generale;
- Norme tecniche di Attuazione ;
- Regolamento Edilizio;
- DRAG – criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (Pue).D.G.R. 14-12-2010, n.2753.

2) COMPARTO DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA N.1

Il comparto di "concentrazione volumetrica C2" (c.c.v.) fa parte del più ampio "comparto di trasformazione perequativa n.1" (c.t.p.) così costituito secondo i dati previsionali del PUG :

Comparto concentrazione volumetrica	Sup. territoriale. complessiva
C1	Mq. 21.756
C2	Mq. 26.163
C3	Mq. 38.939
C4	Mq. 27.408
C5	Mq.20.602

I suddetti comparti sono definiti <per insediamenti residenziali a media densità>.
Inoltre, fanno parte integrante del C.T.P. n.1 le seguenti aree :

Area F- impianti interesse generale: istruzione superiore	Mq. 13.150
Area F- impianti interesse generale : parco pubblico adiacenza cimitero	Mq. 2.145
Area S – standard D.M. n.1444/68 : Attrezzature sociali	Mq. 12.130

La superficie territoriale del c.t.p risulta determinata dal PUG in mq. 163.539 mentre ai fini dell' applicazione del modello perequativo, con riguardo alla definizione della volumetria residenziale, risultano fissati due indici di fabbricabilità territoriali il primo <convenzionale> da applicarsi a tutte le superfici territoriali del C.t.p. n.1, il secondo, specifico, da applicarsi alle sole superficie complessive dei c.c.v. :

- i.f.t./c = 1,82 mc/mq

- i.f.t./cv = 2,21 mc/mq

3) C.C.V. C2. ANALISI STATO DI FATTO

Le caratteristiche specifiche, in ordine a vari aspetti che possono influire sulla pianificazione del comparto sono riassunti nella tabella che segue.

Superficie complessiva PUG	Mq. 26.163
Superficie complessiva rilevata	Mq. 26.344
Vincoli esistenti	Confine est del comparto è lambito da vincolo PAI la cui piccola estensione ricade su area stradale (sottovia) e non coinvolge alcun lotto fondiario.
Caratteri geo-morfologici	Zona situata a Sud-Est dell'abitato confinante a Sud con area impianti sportivi, a Est strada sottovia prossima al c.c.v. C3, a Nord con area ferroviaria dimessa, a Ovest con strada PUG. Terreno in leggera pendenza Nord-Sud (disl.mt.10)
Naturalità e verde	Non vi sono elementi di rilievo
Risorse ambientali	Non vi sono elementi di rilievo
Aspetti insediativi esistenti	Censiti n.9 edifici esistenti con tipologia isolata unifamiliare. Ubicati nella parte centrale del comparto e in prossimità del confine Est.

Viabilità	Area servita da una sola strada pubblica (strada comunale n.14) data dal prolungamento della via dello Sport con sezione variabile ed irregolare. Al comparto si arriva anche da nord tramite la strada cosiddetta sottovia.
Reti tecnologiche ed impianti	Presente rete fognante su strada PUG confine est. Sulla strada comunale 14 presenti reti: Aqp, Enel, Telecom. Rete fognante.
Documentazione fotografica	Elaborato n.9-Analisi

4) C.C.V. C2 PROGETTO PUE (obiettivi, contenuti,criteri e modalità attuative degli interventi)

Ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. il <comparto di c.v. costituisce la base logistica per organizzare i volumi di spettanza degli aventi titolo proprietari delle aree nonché le volumetrie <trasferite> da altre aree non destinate all'edificazione ma bensì a servizi della residenza e/o a tutela paesistico ambientale>. Sempre il medesimo articolo delle N.T.A. prevede alcuni standards minimi inderogabili da rispettare nella pianificazione attuativa del comparto:

- il 40% di tutta la volumetria residenziale,da calcolare sul totale della volumetria residenziale nel comparto, è da destinare ad E.R.P.
- la volumetria per gli interventi non residenziali, intesi come edifici la cui destinazione è riferibile al concetto di urbanizzazione secondaria, non incidono sul totale della volumetria per gli interventi residenziali del comparto.
- Il 40% della superficie fondiaria di ogni lotto deve essere permeabile.

I suddetti obiettivi di PUG unitamente alle caratteristiche fisico-giuridiche del comparto, sintetizzate al precedente punto 3, hanno determinato i criteri a cui si è attenuta la pianificazione. E' da mettere in evidenza, tuttavia, che i punti critici desumibili dalla situazione di fatto sono rappresentati da due elementi che hanno condizionato il progetto urbanistico:

- il salto di quota esistente tra l'area e la strada urbana principale "sottovia"; (un collegamento tra viabilità interna e quest' ultima non è stato proponibile per i costi alti di realizzazione);
- le costruzioni esistenti con riguardo specifico a quelle ubicate al centro dell'area che hanno "bloccato" la libera organizzazione dei volumi edilizi. (Solo per un edificio il progetto dispone la sua demolizione).

Pertanto la <organizzazione dei volumi> viene a definirsi intorno a due strade principali: la prima con asse Est-Ovest, la seconda con asse Nord-Sud. La prima si innesta su strada nuova (da realizzare) già prevista dal PRG previdente, la seconda si interseca con la strada comunale n.14 da riprogettare in toto secondo i parametri del PUG poiché attualmente è "semirurale".
Risulta evidente della Tavola n.19 rev.02, che i lotti relativi alla E.R.P (nonché quello relativo alla ERL-trasferita) sono concentrati tutti nel settore Nord del comparto e al riguardo si specifica che tale scelta è stata imposta dall'aver considerato decisivo il criterio in base al quale, per ragioni di opportunità ambientale-paesaggistica, tale edilizia per la su altezza max di 10.50, chiude la cortina edilizia in fondo al comparto.

Peraltro quel sito per essere contiguo all'area della ex ferrovia dimessa deve ospitare edilizia con H= mt 10.50 per esplicita imposizione di PUG. Per ultimo si aggiunge che non è stato possibile prevedere una edilizia E.R.P. diversa dalla tipologia in <linea> poiché quest'ultima ha soddisfatto, ottimizzandolo, il rapporto di copertura non superiore al 40%. La edilizia a schiera è presente nel comparto nelle aree centro-Sud dello stesso e realizza una ottimale configurazione prospettica dei volumi edilizi poiché dalla strada comunale le curve di livello salgono dolcemente fino a determinare la cortina dei volumi ERP a quota più alta.
Le aree dei parcheggi pubblici, in mq. superiori o uguali allo standard prescritto, non sono stati concentrati in un'unica area ma si è privilegiato disporli in maniera funzionalmente diversificata come consente la norma di cui all'art.29 delle N.T.A.
Ai terreni con edifici esistenti ai sensi dell'art.21 delle N.T.A è stato applicato <l'utilizzazione integrale> del i.f.t./c al lordo delle volumetrie costruite.
Le modalità attuative del comparto vengono meglio specificate nello schema di Convenzione nel quale i soggetti coinvolti (proprietari interni ERL, proprietari con assegnazione volumetria perequata ERL, Comune ERP) stabiliscono gli oneri reciproci in ragione delle priorità e dei tempi di attuazione che dovranno tenere conto della sottoindicata tempistica:

- 1^ fase: realizzazione prioritaria della viabilità principale interna al comparto;
- 2^ fase: realizzazione prioritaria dei sottoservizi in rete;
- 3^ fase: realizzazione delle previsioni edificatorie di ogni tipo di edilizia (ERL, ERL/trasf, ERP).

La 2^ e 3^ fase ,previo impegni reciprocamente sottoscritti da soggetti attuatori e Comune, potranno essere contestuali.

Il PUE sotto l'aspetto della conformità agli indici e parametri previsti dal PUG realizza quanto è esposto nella sottoindicata tabella 1.

Tabella 1

Indici e parametri previsti dal PUG e dal PUE C.C.V. C2

	PUG	PUE
S.T.c.c.v. mq.	26.163	26.344
Abitanti	333	333
Parcheggi pubblici (abx2.50 mq.)	mq. 832	mq. 832
i.f.t. /c mc/mq	1.82	1.82
i.f.t./cv mc/mq	2.21	2.195
Distanza fabbricati Df	in aderenza o ≥ m.10 (o media altezze)	in aderenza o ≥ m.10 (o media altezze)
Sup.pavimentata (sup.coperta) Sp	≤ 40 % lotto intervento	≤ 40 % lotto intervento
Superficie libera SL	≥ 40 %	≥ 40 %

Indice piantumazione Ip	1 albero/25mq di SL	1 albero/25mq di SL
Distanza confini Dc	≥ m.5	≥ m.5
Altezza massima Hm (3 piani f.t.)	m.10.50	m.10.50
Altezza massima Hm (2 piani f.t.)	--	m.7.50
Altezza massima Hm(1 piano f.t.)	--	m.4.50
Distanza edifici strade pug	m.10	m.10 (o allineati con edifici esistenti)
Fascia alberata strade pug	m.10	m.10 (non prevista se non continua e impedita da edifici esistenti)
Volumetria max	mc.57.820	mc.57.820
Volumetria ERL	mc.34.692	mc.34.692
Volumetria ERP	mc.23.128	mc.23.128
Volumetria interna c.c.v.	mc.47.946	mc.47.946
Volumetria esterna c.c.v.	mc.9.874	mc.9.874

5) PARTECIPAZIONE

La partecipazione, fermo restando quella prevista dalla L.R. 20/2001, art.2, post-adozione del Piano, è stata modulata alle reali problematiche affrontate e ha coinvolto tutti i soggetti interessati alla formazione del Piano. A tal fine l'Amm.ne Comunale ha promosso ed attuato eventi partecipativi nei quali sono stati disaminati elementi di informazione-consultazione su aspetti di carattere generale ed anche specifici dell'area di intervento. Sono state in questa fase tenute 2 assemblee alle quali sono stati invitati i proprietari di aree ricadenti nel C.C.V. nonché tecnici di loro fiducia. Presenti gli amministratori e tecnici dell'Ufficio di Piano, la prima è avvenuta in data 22-12-2010 (C2-C5), la seconda in data 23-12-2010 (C1-C3-C4) presso la sala consiliare del Comune di Palagianello.
Successivamente i proprietari sono stati invitati all' assemblea tenutasi in data 14-02-2011 nella quale sono stati esposti, oltre alle linee generali della pianificazione del PUE, anche l'assetto planivolumetrico con evidenza di tutti i lotti urbanistici (Erl, Erp). Nella stessa assemblea si sono registrati interventi dei proprietari che hanno espresso le proprie osservazioni di merito.

6) URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Le opere di urbanizzazione interne al C.C.V. sono esclusivamente quelle primarie poiché, da destinazione di PUG, quelle relative alle urbanizzazioni secondarie trovano collocazione in aree esterne ai comparti di concentrazione volumetriche.
Pertanto nel comparto si prevedono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a. strade;
b. spazi di sosta o parcheggi;
c. rete fognaria;
d. rete idrica;
e. rete energia elettrica;

f. rete telefonica;
g. rete metano;
h. spazi verde attrezzato;
i. cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
j. pubblica illuminazione.

Ai fini della attuazione del comparto, la Convenzione Urbanistica da sottoscrivere ai sensi dell'art.28 della LR 56/80, deve contemplare la

cessione gratuita, da parte dei proprietari interni al C.C.V. delle seguenti aree:

a. aree destinate dal PUE alla viabilità pubblica interna al comparto;
b. aree destinate ai parcheggi pubblici (compreso spazi di sosta);
c. porzioni di aree destinate alla realizzazione di strade pubbliche, contermini al C.C.V., già previste dal PUG.

Inoltre, in ragione del fatto che il PUE attua il <comparto perequativo > la stessa Convenzione in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà prevedere:

1^ le modalità attuative nel caso di esecuzione diretta da parte del Comune;
2^ le modalità attuative nel caso di esecuzione diretta da parte dei titolari dei lotti anche con riguardo al comma 6 dell'art. 18 della N.T.A. circa la possibilità di scomputo totale o parziale degli oneri.

In ogni caso si dovrà tenere conto dei principi della <perequazione urbanistica> per cui l' equa distribuzione dei diritti edificatori (utili) corrisponde ad analoga ripartizione degli oneri conseguenti (costi) ai sensi dell'art.14 LR n.20/01.

La Convenzione dovrà, altresì, prevedere l'impegno di tutti i soggetti titolari di lotti alla ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione,complessivamente non superiori a 10 anni dalla stipula della Convenzione.
Infine in considerazione del modello perequativo applicato la Convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei proprietari le cui aree ricadono nel PUE delle seguenti aree:

- aree destinate alla formazione del/dei lotto/i fondiari per l'edilizia residenziale pubblica (ERP);
- aree destinate alla formazione del/dei lotto/i fondiari per l'edilizia di trasferimento (ERL) dalle aree esterne già individuate dal PUG.

7) C.C.V. C2 – ELABORATI DEL PUE

Elaborati di **analisi**:
TAVOLA n.01: Inquadramento area 1:2000;
TAVOLA n.02: Planimetria stato di fatto (rilievo planimetrico e sezioni con quote altimetriche) 1:500;
TAVOLA n.03: Planimetria stato di fatto (urbanizzazioni esistenti) 1:500;
TAVOLA n.04: Estratto di mappa catastale con perimetro PUE 1:500;
TAVOLA n.05: Stralci elaborati PUG 1:1000;
TAVOLA n.06 rev.01: Planimetria vincoli esistenti 1:1000;

TAVOLA n.07: Immobili esistenti;
TAVOLA n.08: Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica;
TAVOLA n.09: Documentazione fotografica.

Elaborati di **progetto**:
ELABORATO n.10 rev.01: Relazione illustrativa;
ELABORATO n.11 rev.01: Relazione finanziaria (ripartizione degli utili e degli oneri-disciplinare tecnico urbanizzazioni);
ELABORATO n.12 rev.01: Schema Convenzione ;
ELABORATO n.13 rev.02: Norme urbanistico-edilizie;
TAVOLA n.14 rev.01: Tabelle (assetto proprietario-indici e parametri urbanistici);
ELABORATO n.15: Comparto n.1 trasformazione perequativa. Aree esterne ai C.C.V. Proprietari- volumetrie;
TAVOLA n.16 rev.02: Inquadramento PUE 1:1000;
TAVOLA n.17 rev01: Planimetria PUE destinazioni d'uso (urbanizzazioni-aree edificabili-verde) 1:500
TAVOLA n.18 rev.01: Planimetria progetto urbanizzazioni primarie 1:500;
TAVOLA n.19 rev.02: PUE progetto planivolumetrico (lotti, edifici, distanze, altezze) 1:300;
TAVOLA n.20 rev.01: PUE su mappe catastali 1:500;
TAVOLA n.21 rev.01: Profili, sezioni 1:200;
TAVOLA n.22: Tipologie edilizie 1:200.

Comune di Palagianello PUE c.c.v. C2

Tabella utili ed oneri incidenza diritti edificatori

Lotto	Diritti edificatori Mc		% Incidenza su volumetria C.C.V. n.2	Proprietà
	ERL	**ERP**		
C2				
1	502		0,87	De Maio Giuseppe + 4
2	4 510		7,80	Sergio Carmela
3	1 345		2,33	Mianulli Cosimo
4	761		1,32	Mianulli Cosimo + 1
5A - 5B	2 017		3,49	Mianulli Giuseppe + 1
6	177		0,31	Sergio Cosimo D.
7	354		0,61	Sergio Domenico
8	500		0,86	Sergio Angelo
9	444		0,77	De Maio Palma + 2
10	2 663		4,61	Giove Carlo
11	2 457		4,25	Giove Pietro
12	2 457		4,25	Giove Giacomo
13	9 034		15,62	Ancona Antonio + 1
14	1 545		2,67	Comune di Palagianello
15	5 924		10,25	Comune di Palagianello ERL trasferita aventi titolo
16		23 128	40,00	Comune di Palagianello
Totale **C2**	**57 820**		100,00	

Palagianello, Agosto 2014

Ufficio di Piano

Ing. Pietro Alessio Nardelli _____

Ing. Orazio Milano _____

Arch. Lorenzo D'Onghia _____

Ing. Giuseppe Pellegrini _____