

COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA

AMBITO PEREQUATIVO AP.AS/R12 DEL P.U.G.

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

RELAZIONE GENERALE



COMMITTENTI

CIVITAS s.r.l.

SINESI LEONARDA

PROGETTO

ARCH. GIUSEPPE BILENCHI



PREMESSA SULL'INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli "Ambiti Perequativi per Aree e Servizi alla Residenza" sono aree già destinate a servizi dal precedente PRG, ma non sottoposte a procedura di esproprio e non indennizzate, per le quali il PUG conferma tale destinazione ed individua quale ristoro per i proprietari la possibilità di ottenere un premio volumetrico pari ad un indice territoriale di 0,4 mc/mq a fronte della cessione gratuita al Comune del 70% di tale superficie territoriale da destinarsi a servizi.

La volumetria a realizzarsi va quindi inserita in una superficie di concentrazione volumetrica SCV non superiore al 30% della Superficie Territoriale, da cui detrarre il solo standard a parcheggio da calcolarsi ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai sensi dell'art. 28.2 comma 2 delle NTA del vigente PUG, "ciascun AP.AS contribuisce alla formazione di un comparto perequativo che è assoggettato ad un PUE secondo la procedura prevista dalla L.R. n. 20/2001".

Ai sensi dell'art. 53 delle NTA del PUG, non essendo il Comune dotato di Piano Comunale dei Servizi, è stato predisposto uno studio di fattibilità esaminato in sede di conferenza di servizi istruttoria con gli enti e soggetti interessati. Tale studio di fattibilità è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 329 del 02.03.2022.

Essendo i proponenti titolari pro quota dell'intera proprietà dell'ambito perequativo individuato nel vigente PUG del Comune di Canosa di Puglia come AP.AS/R12, è stato elaborato il presente PUE del Comparto Perequativo comprendente tale ambito.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IL P.P.T.R.

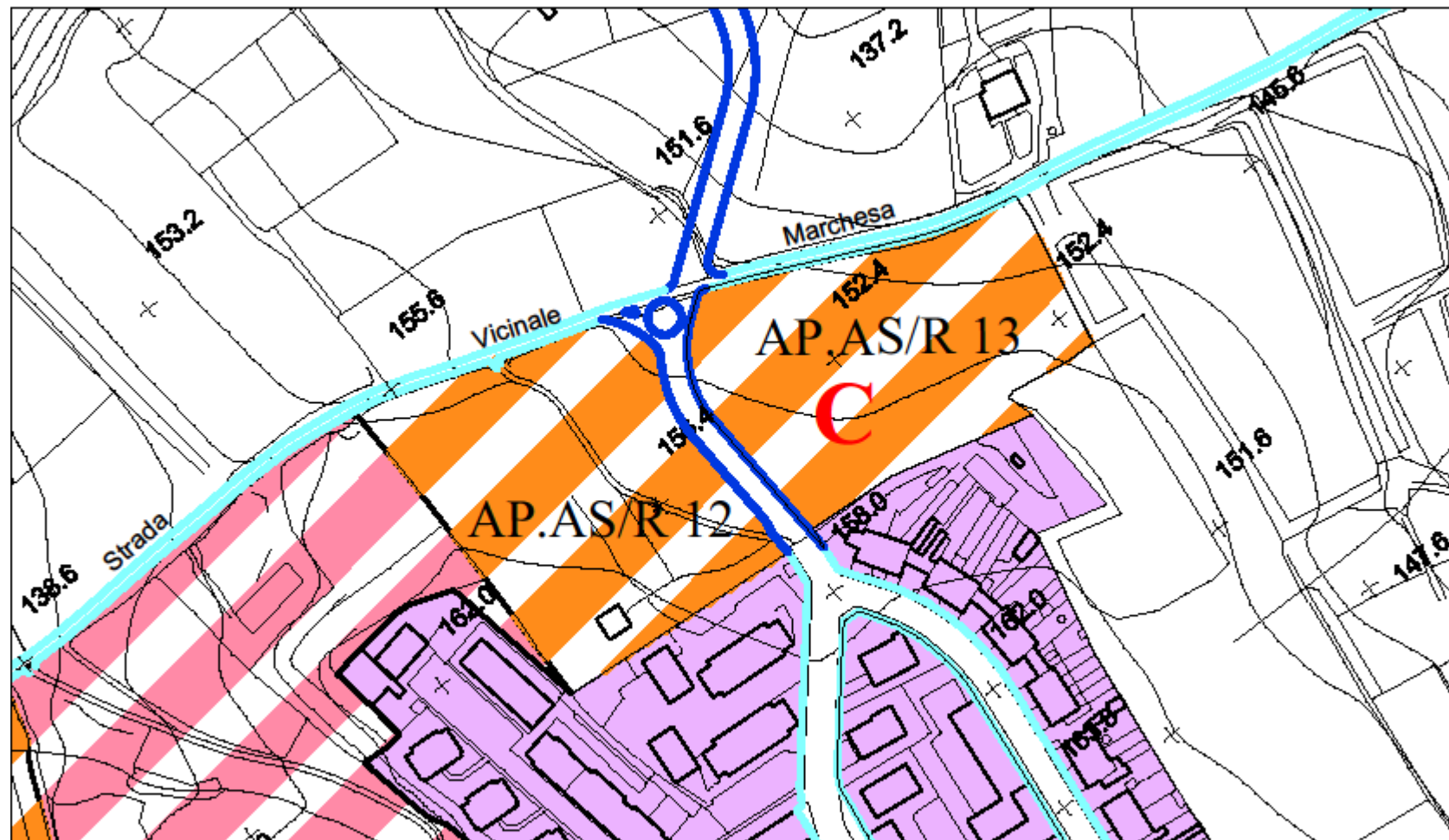


Planimetria PPTR estratta dal WebGis su ortofoto

Il terreno in oggetto si presenta incolto e senza alcun tipo di alberature. Il P.P.T.R. non individua alcun tipo di ambito o caratterizzazione.

Il presente PUE si pone comunque la finalità di valorizzare gli scorci panoramici e, anche ai sensi delle previsioni di cui alla D.G.R. n. 2589/2009, di garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi ed il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE IL P.U.G.

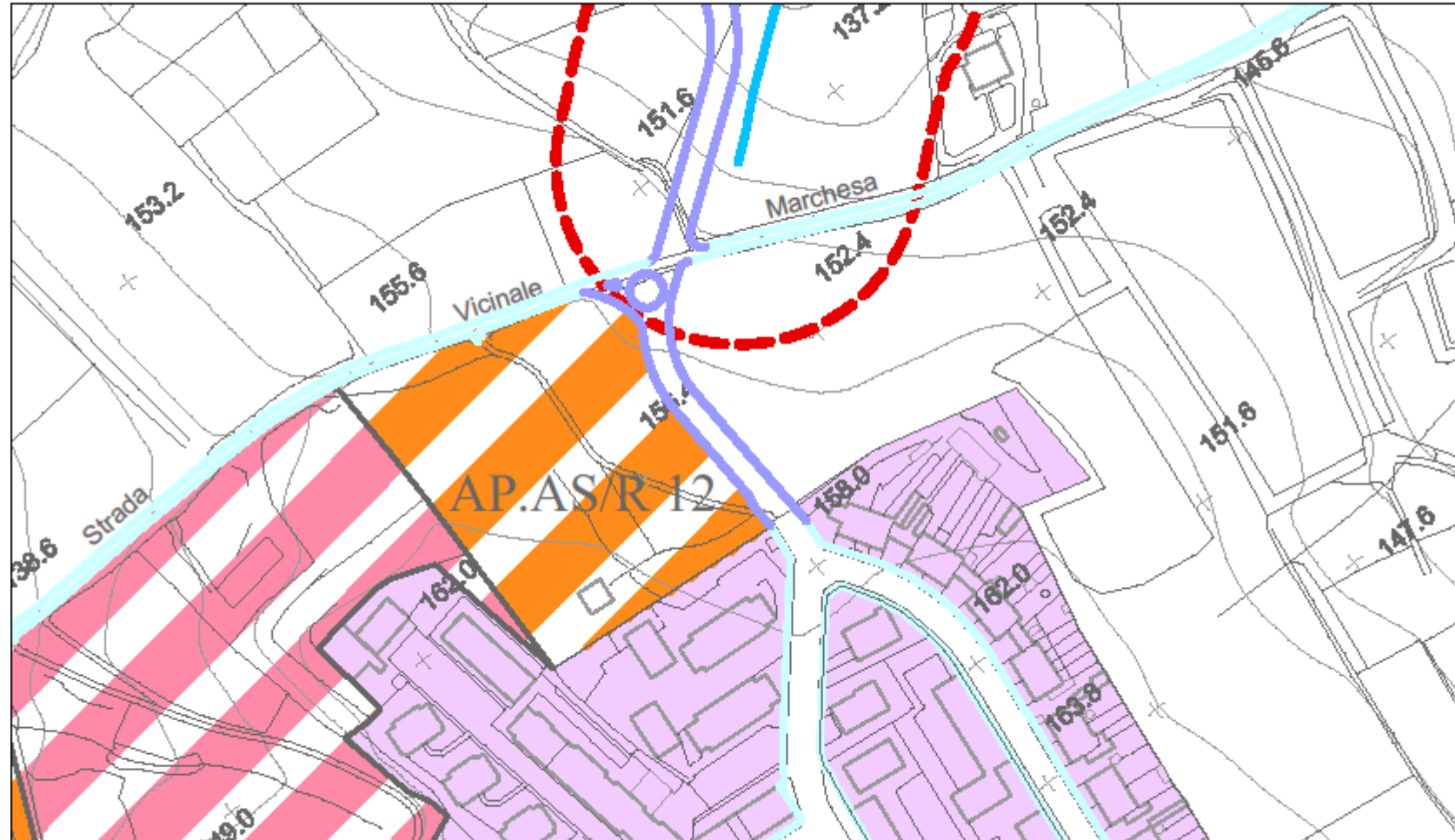


Il vigente PUG prevede nella zona due ambiti perequativi contigui, AP.AS/R12 ed AP.AS/R13.

In realtà i due ambiti sono completamente omogenei, in quanto aventi identica destinazione ed indici di fabbricabilità, e sono divisi dalla strada di piano.

Essendo l'AP.AS/R13 individuato dal PUG come "Contesto urbano a trasformabilità condizionata", si procede all'elaborazione del PUE relativo all'AP.AS/R12.

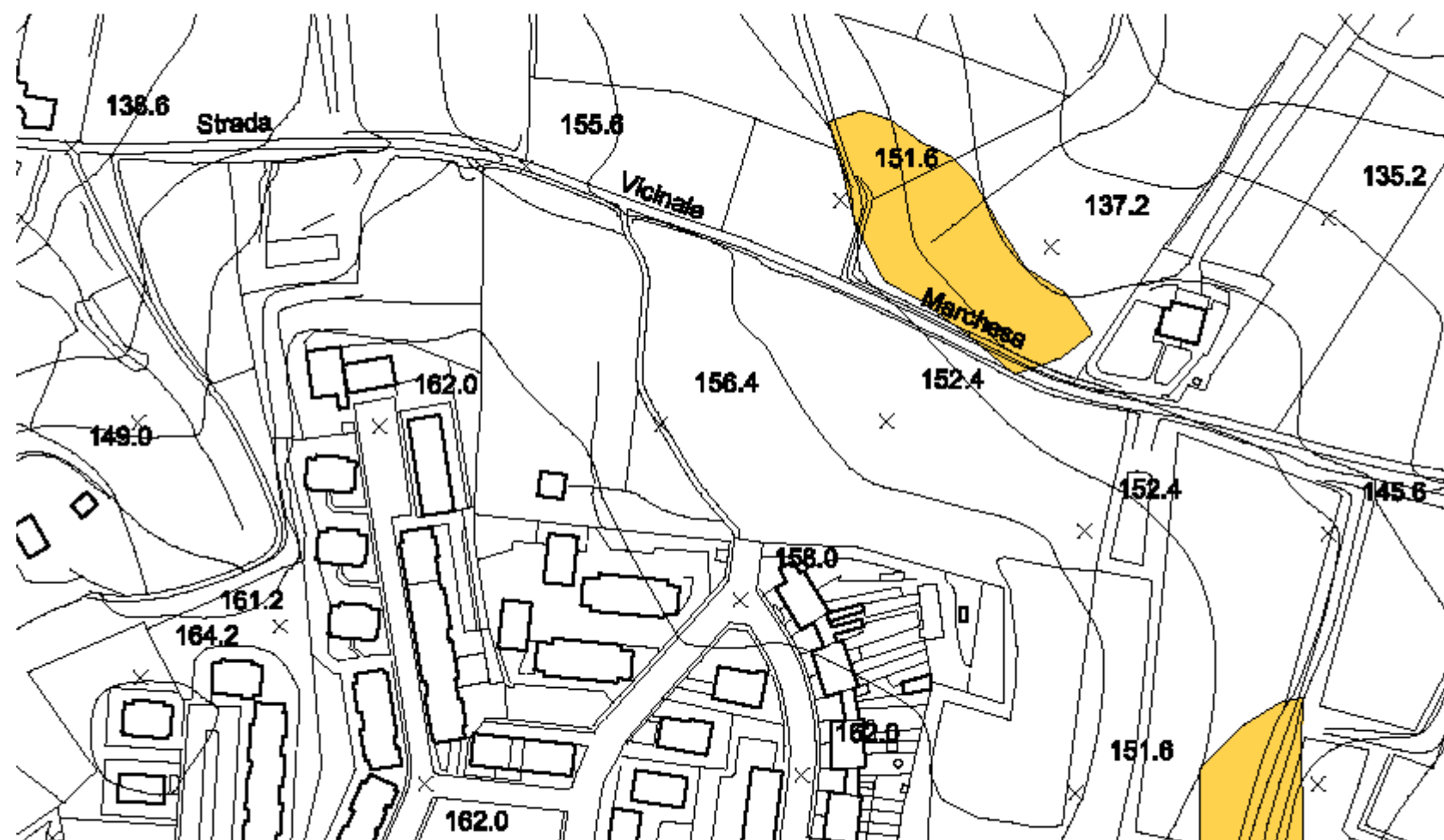
INQUADRAMENTO TERRITORIALE IL P.U.G. – CORSI D'ACQUA



Dei due ambiti l'AP.AS/R13 è in parte ricadente ai sensi del vigente P.A.I. dell'AdB Puglia, in area di rispetto fluviale.
L'AP.AS/R12 non è interessato da tale vincolo, come si evince dalla tavola d.3.2a del vigente PUG sopra rappresentata.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

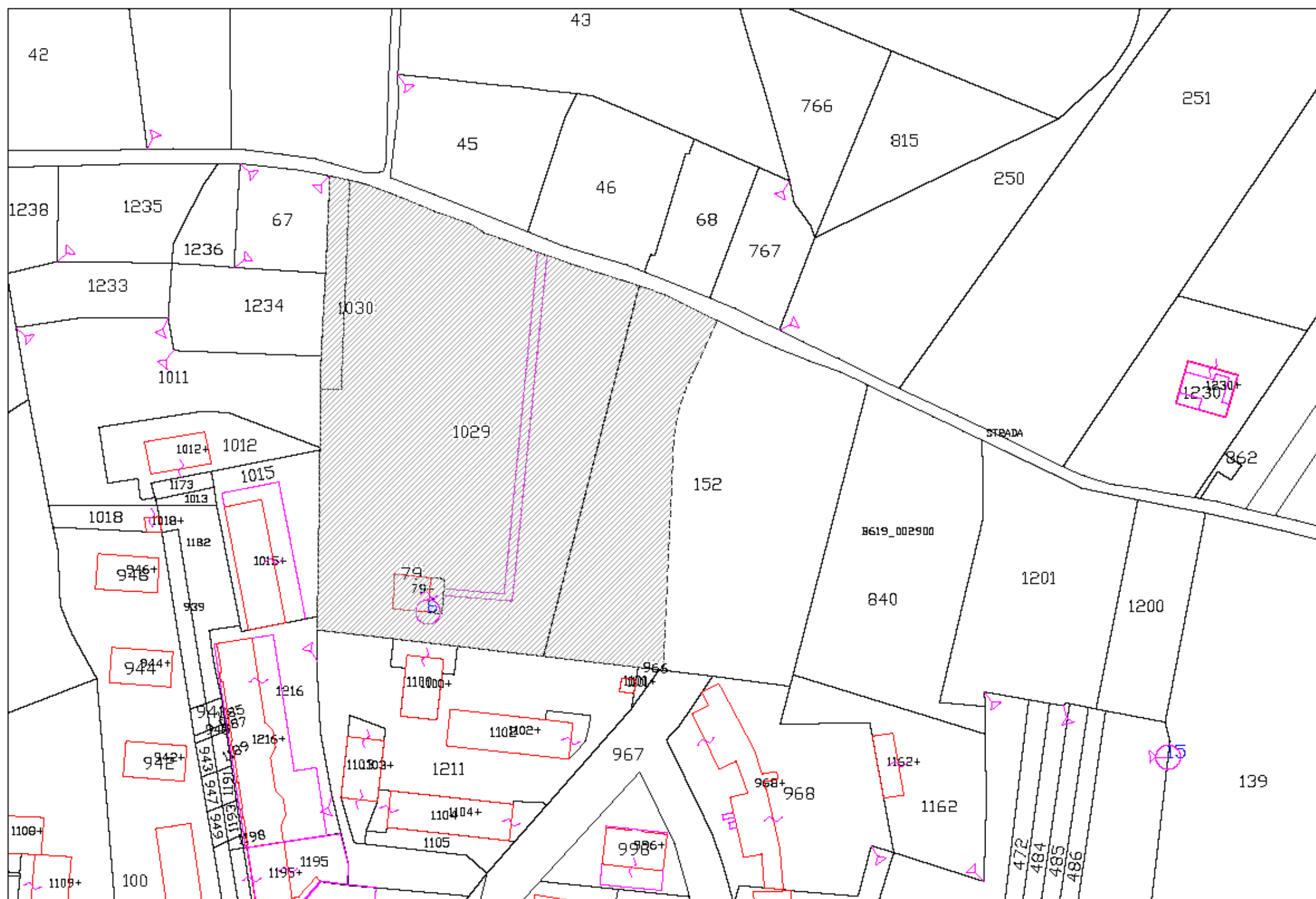
P.A.I. AdB Puglia – Pericolosità geomorfologica – P.G.1



Dall'analisi della cartografia del PAI riscontriamo altresì che un piccolo tratto della via Roosevelt è interessata da un vincolo di pericolosità geomorfologica media o moderata PG1. Tale tratto non riguarda in alcun modo l'ambito AP.AS/R12 oggetto del presente studio.

STRALCIO CATASTALE

Foglio 29 – Particelle 79, 152(parte), 1029 e 1030

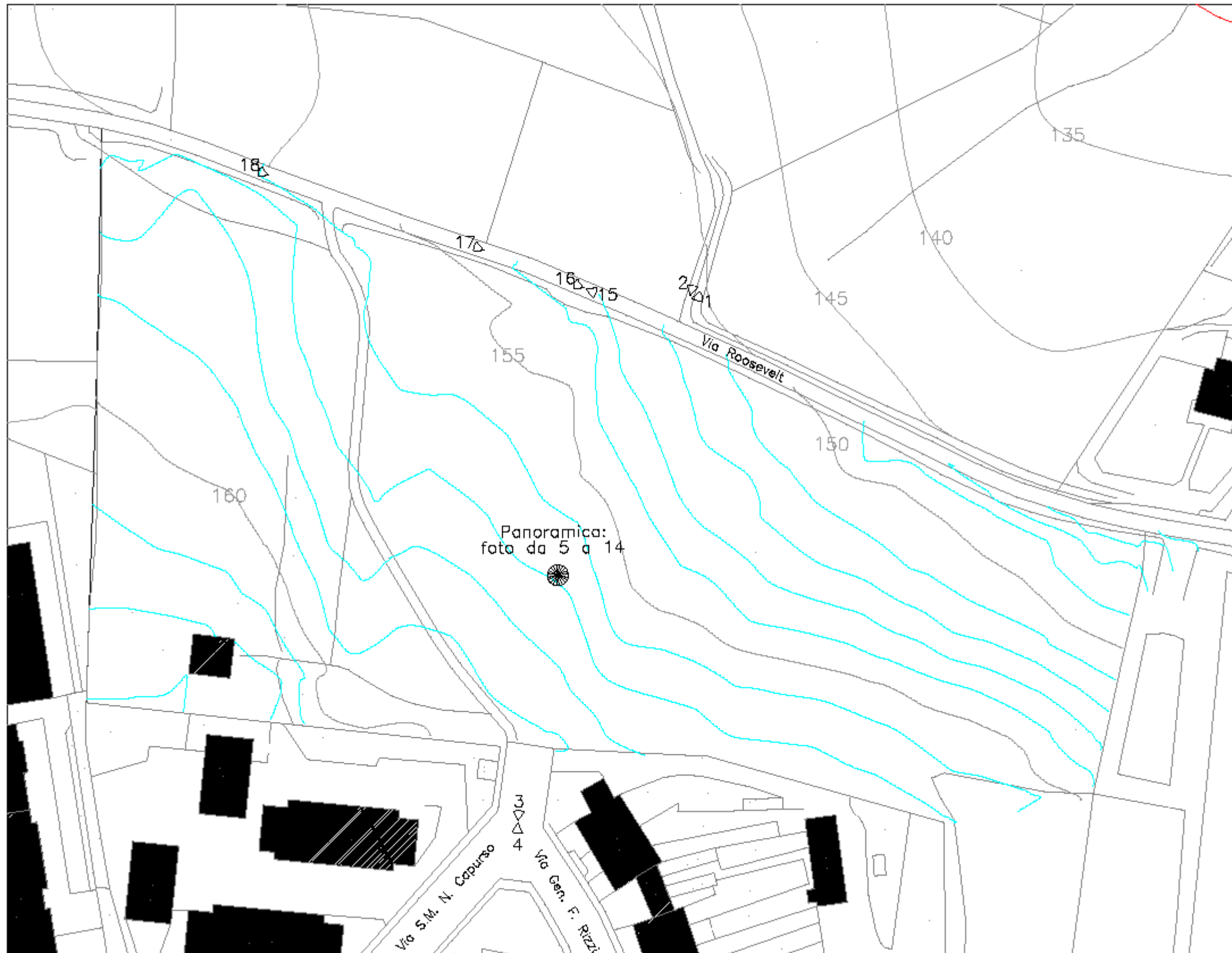


L'ambito perequativo AP.AS/R12 catastalmente comprende le intere particelle 1029, 1030 e 79 del foglio 29, oltre a parte della particella 152, così come meglio qui sopra rappresentate.

ORTOFOTO



STATO DEI LUOGHI



Planimetria generale con curve di livello e punti di presa fotografie

REPORTAGE FOTOGRAFICO



Foto 3 – Accesso dalla confluenza fra Via Capurso e Via Rizzi



Foto 4 – Confluenza fra Via Capurso e Via Rizzi, le costruzioni vicine

PANORAMICA DEL SITO – FOTOGRAFIE da n. 5 a n. 14



Foto 5 – Vista lato sud



Foto 6 – Vista sud-sud-ovest



Foto 7 – Vista lato ovest



Foto 8 – Vista ovest-nord-ovest



Foto 9 – Vista lato nord



Foto 10 – Vista nord-nord-est



Foto 11 – Vista lato est



Foto 12 – Vista est-sud-est



Foto 13 – Vista lato sud (2)



Foto 14 – Vista lato sud (3)

VIA ROOSEVELT



Foto 15 – Via Roosevelt – vista verso est



Foto 16 – Via Roosevelt – vista verso ovest



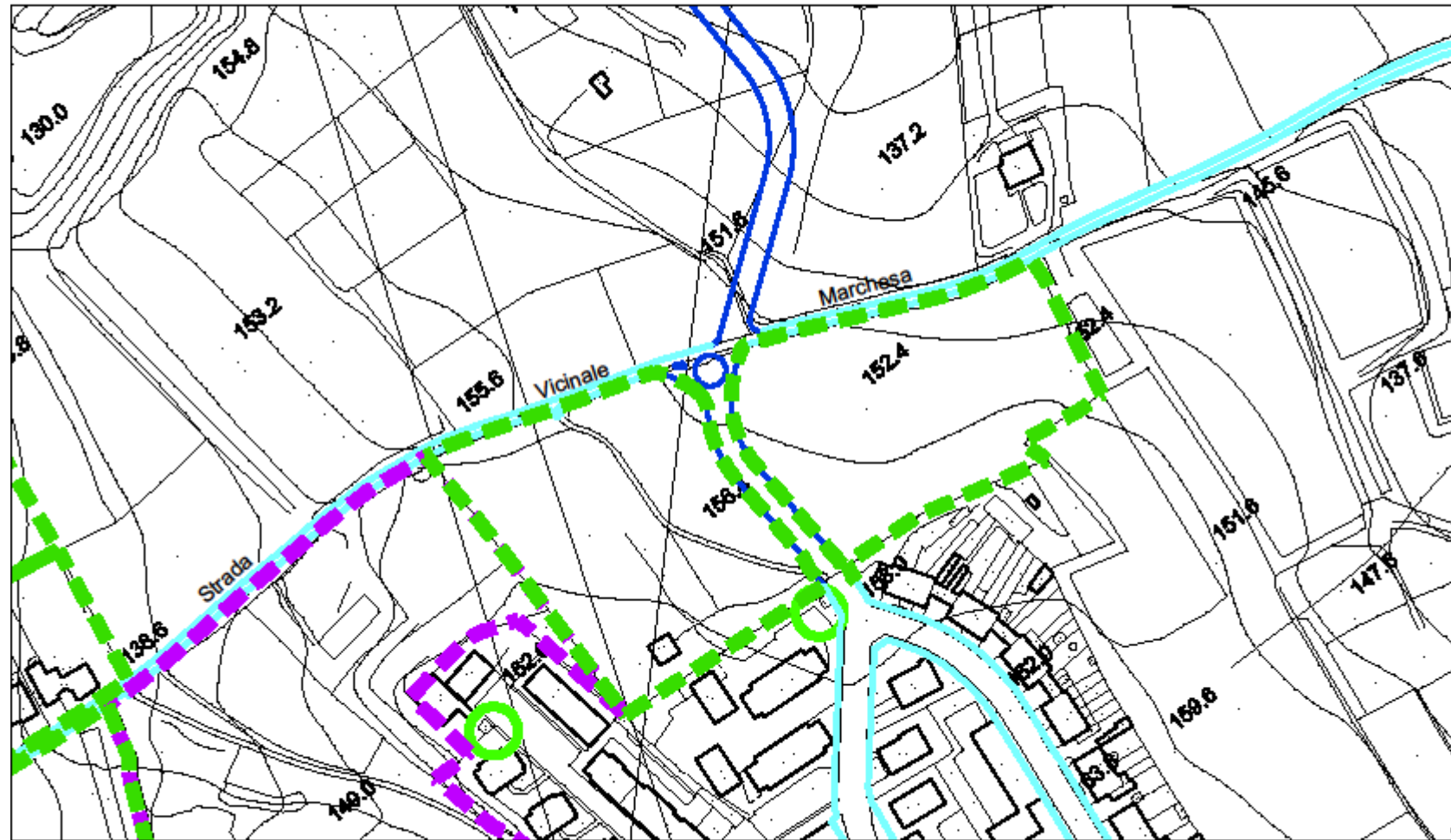
Foto 17 – Via Roosevelt - vista verso ovest (2)



Foto 18 – Via Roosevelt - vista verso ovest (3)

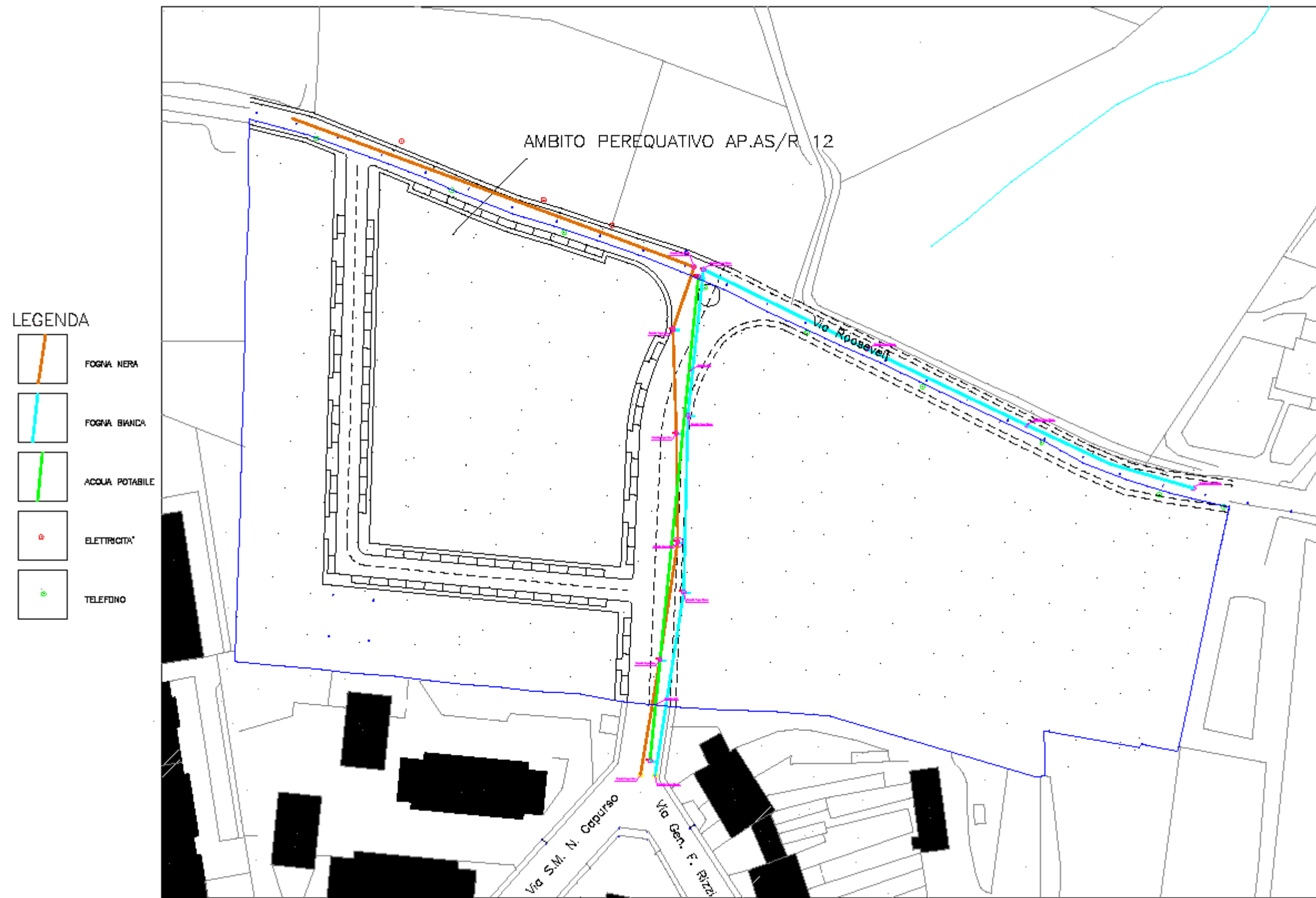
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IL P.U.G. – Armatura Infrastrutturale



L'ambito perequativo AP.AS/R12 è quasi completamente urbanizzato. Infatti a nord corre il prolungamento della via Roosevelt (ex strada vicinale Marchesa), mentre a sud l'innesto con le vie S.M. Capurso e Gen. Rizzi è già predisposto per il collegamento con la nuova strada di piano da realizzare. Al di sotto di tale strada di piano sono già presenti le maggiori infrastrutture: fogna nera, fogna bianca, rete idrica (come meglio evidenziato nella tavola successiva). Inoltre, parallelamente alla condotta dell'acqua potabile, ad una distanza di circa m. 2 è presente la linea del gas metano, mentre la linea elettrica arriva da via S. M. Nicola Capurso.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE



Nell'area d'intervento sono già presenti le principali reti infrastrutturali. I proponenti provvederanno a propria cura e spese, ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, al completamento di tali reti, alla realizzazione della nuova strada di PUG, della strada secondaria, oltre che all'allargamento e rifacimento del tratto di via Roosevelt interessato dal progetto. La strada principale di PUG avrà una carreggiata di m. 11,70, così come esistente all'imbocco, oltre a parcheggi in linea e marciapiedi, mentre la via Roosevelt e la strada secondaria avranno una carreggiata netta di m. 6,00 oltre ai parcheggi in linea ed ai marciapiedi, ciò anche al fine di scoraggiare le alte velocità di percorrenza e ridurre consapevolmente il consumo del suolo e l'eccessiva impermeabilizzazione dello stesso.

IL PROGETTO



Le scelte progettuali sono state effettuate con riferimento a:

- Disposizione plano-volumetrica degli edifici: la scelta è stata quella di individuare una tipologia edilizia a basso impatto volumetrico, unifamiliare o bifamiliare a schiera, con altezza massima di m. 6,10; inoltre è stata considerata la massima riduzione del consumo di suolo, limitando al massimo l'impermeabilizzazione dei terreni e riducendo al minimo la creazione di nuove strade; la disposizione dei volumi infatti segue, da una parte, l'andamento della strada principale già prevista dal PUG e, dall'altra, quella di una breve strada secondaria, di larghezza inferiore e dotata di parcheggi in linea, posta a servizio anche del verde di quartiere, che scorre parallelamente ai lati sud e ovest del comparto.
- Composizione delle architetture sugli spazi pubblici o collettivi: nella disposizione di tali architetture residenziali, si è tenuto conto dell'esigenza di ubicare le aree per servizi in fregio alla viabilità pubblica con accesso diretto dalla stessa e di evitare la polverizzazione delle aree per servizi, posizionandole a margine di spazi con destinazione omogenea;
- Formazione o salvaguardia di scorci panoramici: la scelta progettuale è stata quella di posizionare le architetture in maniera tale da avere una composizione "aperta", in grado di valorizzare gli scorci panoramici verso nord e nord-est, garantiti anche dall'andamento degradante della collina verso tali direzioni;
- Individuazione planimetrica, funzionalità e spazialità dei luoghi di uso pubblico: per tali spazi si prevede la destinazione a verde pubblico di quartiere; essi corrono lungo tutto il tratto prospiciente la via Roosevelt, allargandosi verso sud: tale zona potrà essere utilizzata per la creazione di una piazzetta di quartiere immersa nel verde; il verde sarà preferibilmente costituito da vegetazione bassa con l'uso delle essenze tipiche della "macchia mediterranea"; ciò anche al fine di non occultare gli scorci panoramici. Le alberature potranno essere utilizzate anche per creare zone d'ombra; si preferiranno essenze vegetali locali o naturalizzate (autoctone).

Il presente PUE, nella sua fase esecutiva, anche ai sensi delle previsioni di cui alla D.G.R. n. 2589/2009, dovrà garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi ed il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso

- Le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- Le sistemazioni esterne alle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti (specie strade) per assorbire le immissioni inquinanti in atmosfera ed il rumore;
- La permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti ed autobloccanti cavi;
- Il "minimo deflusso vitale", per il bilancio idrico del territorio oggetto d'intervento;
- Indicazione della densità arborea ed arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- Indicazioni progettuali e tipologiche che:
tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno, considerino la geometria degli ostacoli fisici che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento e riflessione della radiazione, privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

A tal fine, come anche previsto all'art. 40 bis del vigente R.E.C., nella progettazione degli spazi urbani saranno impiegati materiali edilizi e tecnologie che puntino alla modificazione di albedo ed emissività degli elementi urbani, saranno adottati criteri di architettura e urbanistica che possano mitigare il microclima urbano dal calore estivo e favorire il raffrescamento delle superfici urbane attraverso l'uso di specie arboree e di essenze arbustive e vegetazionali che contrastino il fenomeno noto come "isola di calore", mitigino l'inquinamento atmosferico e sonoro, assorbano le emissioni di gas serra, aumentando l'habitat per gli animali e la permeabilità delle superfici orizzontali.

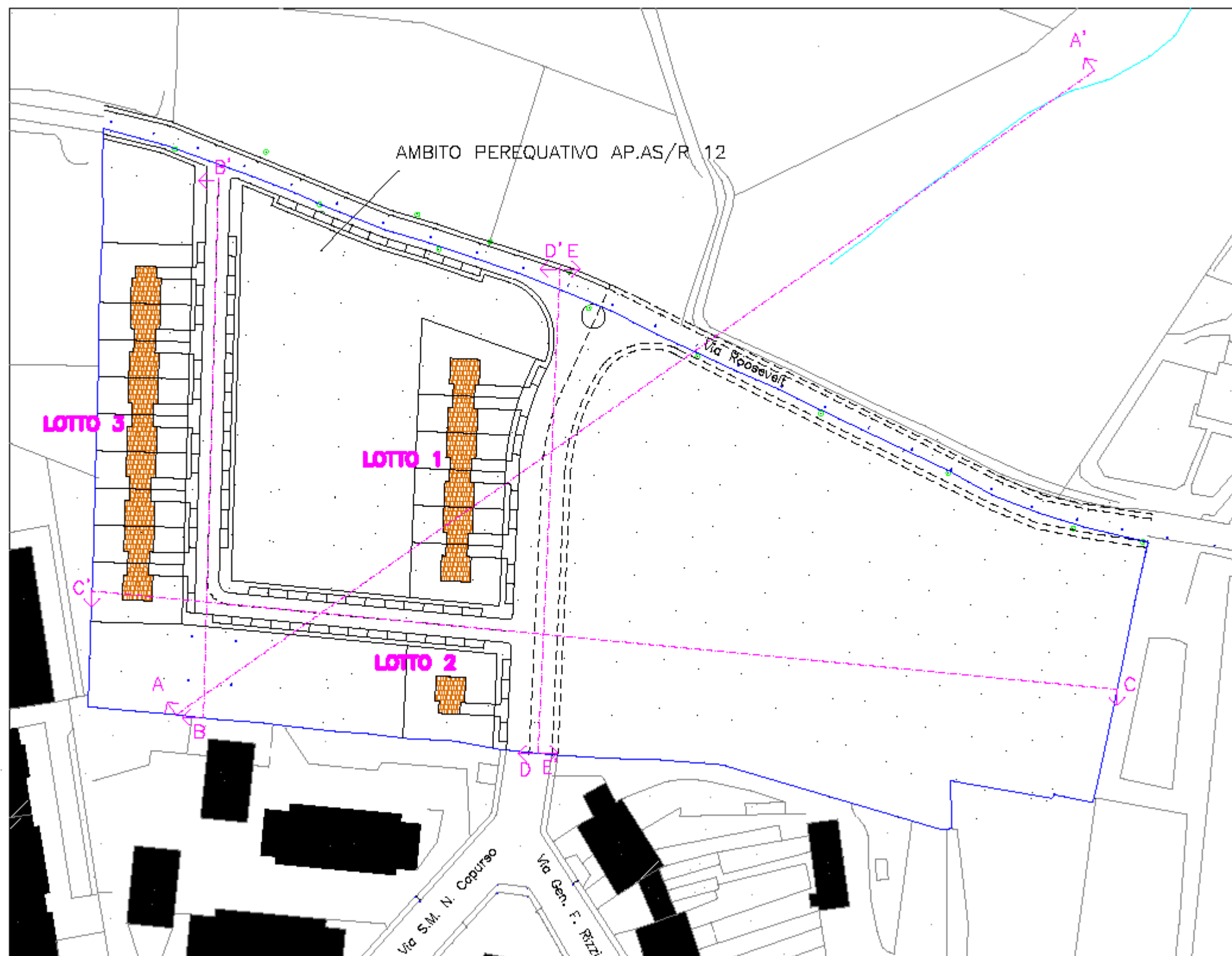
Nelle tavole n. 4.6 e 4.7 è anche riportata a titolo indicativo un'ipotesi di sistemazione delle aree a verde, che sarà meglio precisata in fase di progettazione esecutiva.

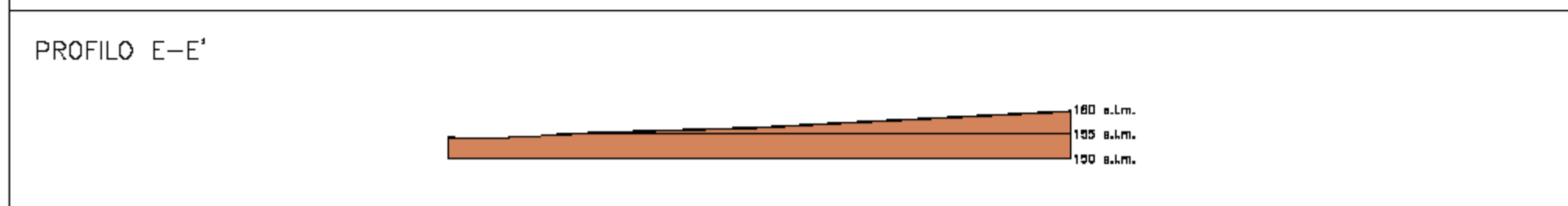
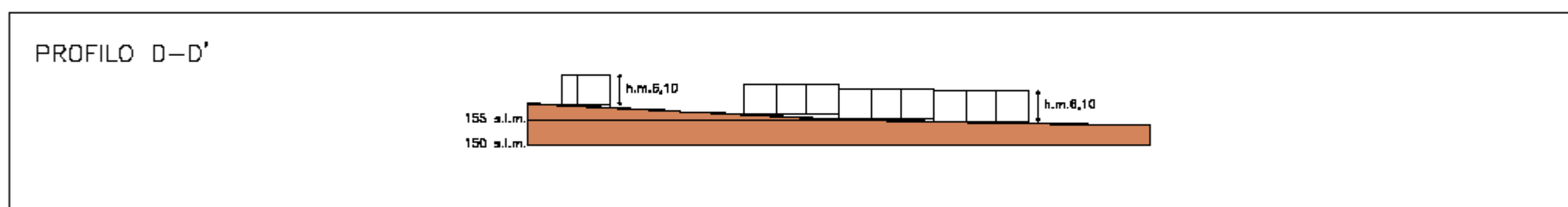
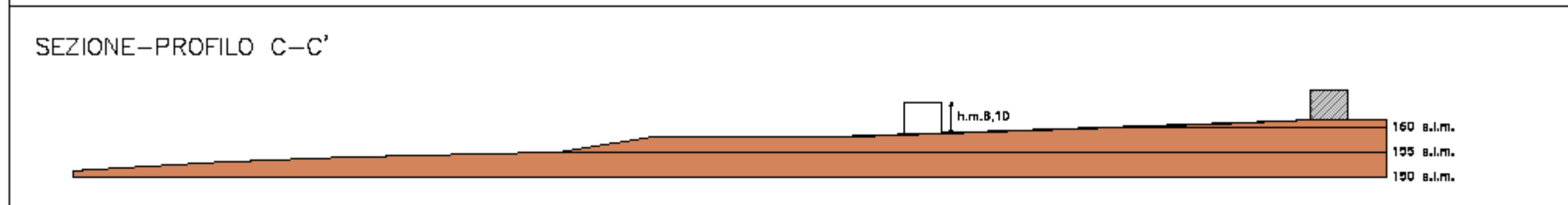
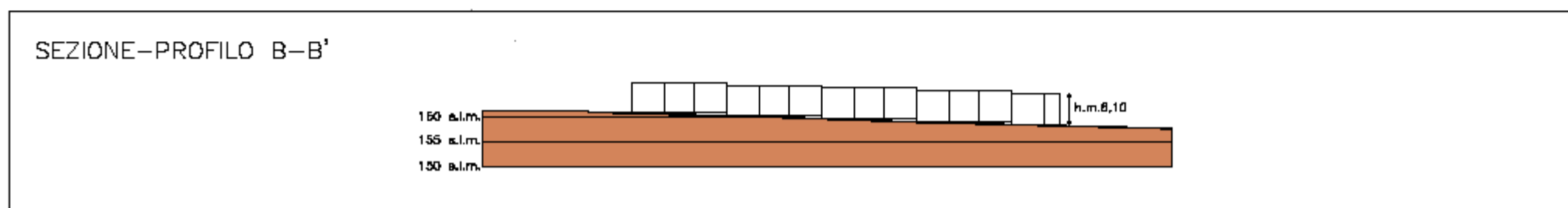
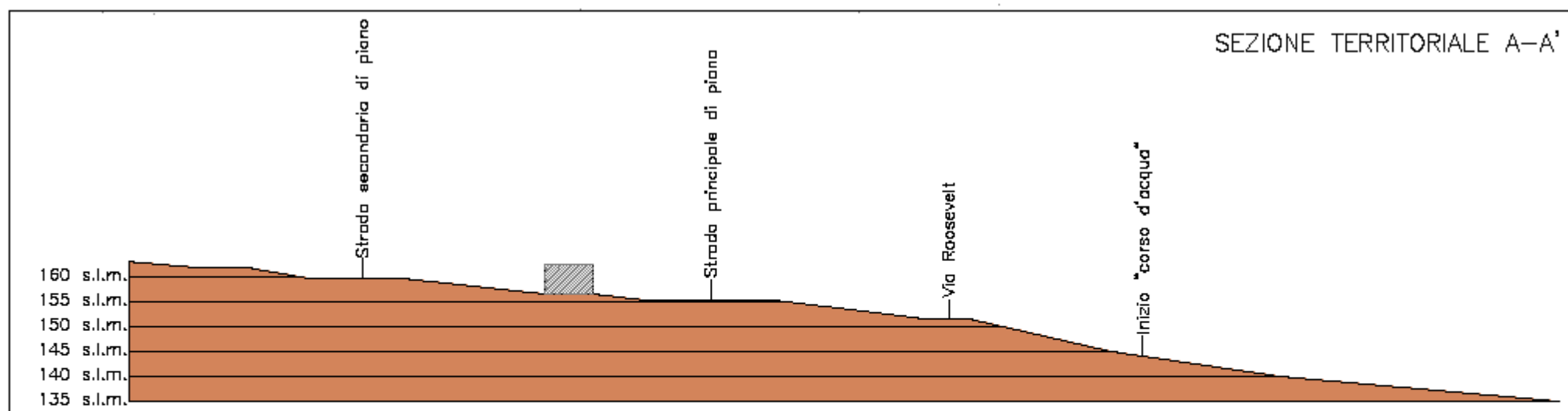
Il terreno oggetto d'intervento è in leggero declivio, con la parte più alta a sud-ovest, e degrada costantemente verso sud-est. L'andamento delle sistemazioni esterne seguirà prevalentemente quello naturale del terreno, salvo alcune regolarizzazioni in punti con eccessiva pendenza, ma con un corretto equilibrio fra scavi e riporti, come visibile nei profili a pag. 24.

Le costruzioni sono organizzate in tre lotti, che potranno coincidere con altrettante unità d'intervento.

LEGENDA

-  FABBRICATI
h. max m. 6,10
-  SEZIONI E
PROFILI
-  LIMITE DI
PROPRIETA'





COMPUTO SUPERFICI E VOLUMI - VERIFICA INDICI

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO St		mq. 15.628
VOLUME MAX REALIZZABILE	mq. 15.628 x 0,4 mc./mq.	mc. 6.251
VOLUME DI PROGETTO	mq. 2.049 x h. m. 3,05	mc. 6.250 < mc. 6.251
VERIFICA SUPERFICIE MASSIMA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA (SCV)		
SCV MAX	30% St = 30% mq. 15.628	mq. 4.688
A DETRARRE STANDARD PARCHEGGI	2,5 mq./abitante	
VOLUME / ABITANTE	80 mc./abitante	
NUMERO ABITANTI	6.250/80	79 abitanti
SUPERFICIE MINIMA STANDARD A PARCHEGGIO	79 x 2,5	mq. 198
SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO DI PROGETTO		mq. 200
SCV MAX al netto di standard a parcheggio	mq. 4.688 – 200	mq. 4.488
SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA		
Sf max		mq. 4.490
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO		
(detratti mq. 200 di standard a parcheggio)		
LOTTO 1	mq. 1.682	
LOTTO 2	mq. 544	
LOTTO 3	mq. 2.262	
Sf		mq. 4.488 < Sf max