

COMUNE DI COMISO

(Provincia di Ragusa)



PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 4

PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G.

Adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016
e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017

Elab. A

Relazione illustrativa
dei criteri di impostazione del piano.

Scala

Data:

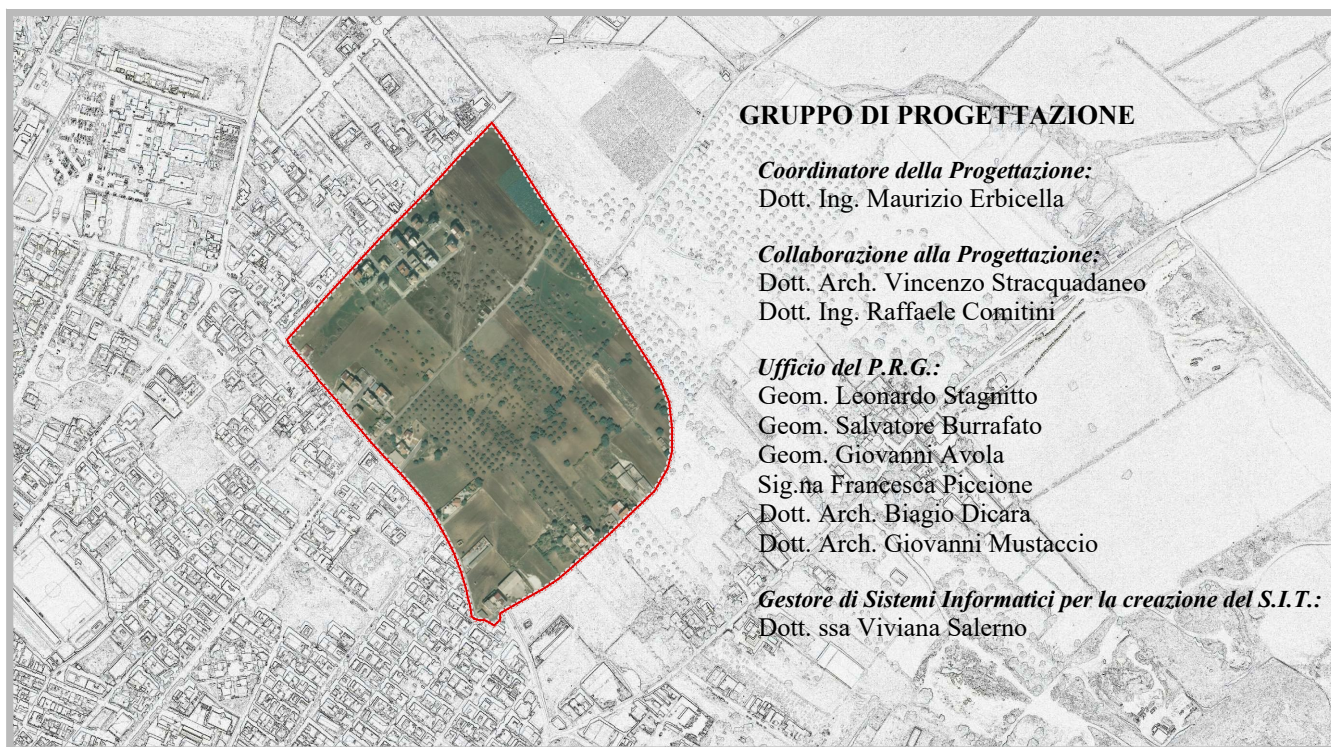
VISTI E APPROVAZIONI:

SINDACO

Prof. Maria Rita Annunziata Schembari

DIRIGENTE AREA III

Dott. Ing. Giuseppe Saddemi



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Coordinatore della Progettazione:

Dott. Ing. Maurizio Erbicella

Collaborazione alla Progettazione:

Dott. Arch. Vincenzo Stracquadaneo

Dott. Ing. Raffaele Comitini

Ufficio del P.R.G.:

Geom. Leonardo Stagnitto

Geom. Salvatore Burrafato

Geom. Giovanni Avola

Sig.ra Francesca Piccione

Dott. Arch. Biagio Dicara

Dott. Arch. Giovanni Mustaccio

Gestore di Sistemi Informatici per la creazione del S.I.T.:

Dott. ssa Viviana Salerno



Indice

PREMESSA.....	3
1 IL TERRITORIO.....	13
1.1 I caratteri fisici.....	13
1.2 I caratteri antropici.....	15
1.3 I vincoli.....	17
2 I PRINCIPI INFORMATIVI DEL PROGETTO DI PIANO.....	21
2.1 Obiettivi generali.....	21
2.2 L'attuazione perequativa del Piano.....	22
2.3 La viabilità.....	25
2.4 Le tipologie edilizie.....	27
3 DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	30
3.1 Criteri Generali.....	30
3.2 I comparti ex zone omogenee B ₅	31
3.3 I comparti ex “zone omogenee C ₁ ” e “servizi territoriali”.....	33
3.4 Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici.....	36
3.5 La composizione interna dei lotti.....	43
3.6 Titolo dei proprietari espropriati per l'assegnazione degli alloggi di tipo E.R.P.....	44



ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 4 PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G.	47
CALCOLI URBANISTICI DIMENSIONALI	48



PREMESSA.

Il presente Piano Particolareggiato (P.P.) relativo all'Ambito 4 delle Prescrizioni Esecutive del nuovo P.R.G. del Comune di Comiso, è redatto ai sensi dell'art.2 L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni, rispettando sia le scelte progettuali di fondo caratterizzanti il disegno originario sia la coerenza con le previsioni assunte in fase di elaborazione del nuovo strumento urbanistico.

Il cosiddetto "Ambito 4", oggetto della presente pianificazione attuativa, rientra, infatti:

- d'un canto tra le aree di espansione del Comune di Comiso, ovvero tra gli ambiti già oggetto di Piani Particolareggiati delle Prescrizioni esecutive del primo decennio di attuazione del previgente P.R.G. approvato con D.Dir. n.667/DRU del 04 dicembre 2001 (art.2 L.R. 71/78 e s.m.i.);
- d'altro canto tra le aree urbane perequate di espansione ad iniziativa privata (Ar) individuate nel nuovo P.R.G. con schema di massima approvato a mezzo di Delibera di C.C. n.31 del 30.06.09 e nell'ambito delle quali rientrano anche le aree E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), già localizzate, reperibili tra i lotti residenziali previsti.

Il Piano Particolareggiato in oggetto riguarda, peraltro, un'area del territorio comunale per la quale già il P.R.G. previgente aveva programmato un'attività edificatoria destinata alla residenza, classificandola in parte come Z.T.O "B₅" - Aree urbane dei margini di completamento e di recente formazione, in parte come Z.T.O "C₁" - Espansione urbana con tipologia edilizia prevalente case aggregate in linea, e relativi servizi. Tale area, sempre dallo strumento urbanistico previgente, è stata perimetrata all'interno delle aree soggette a Prescrizione Esecutiva e fatta oggetto di relativa pianificazione di dettaglio.

Con delibera di G.M. n.66 del 25.02.09 la nuova Amministrazione Comunale, insediatasi a seguito di elezione del 15.06.08, nel ricostituire lo "Ufficio del P.R.G.", dà mandato allo stesso, oltre



che per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Comiso, ai sensi dell'art.2 della L.R. 27/12/78 n, 71 e ss. mm. e ii., anche per la variante del Piano Particolareggiato Esecutivo "Ambito 4", nonché per la revisione dello Schema di Massima. Dal che la presente proposta progettuale attuativa.

E' da dire, pertanto, che, unitamente alla rielaborazione del Piano Regolatore, si è proceduto per la Variante al Piano Particolareggiato – AMBITO 4, Prescrizioni Esecutive dello strumento urbanistico generale.

La presa d'atto dello Schema di Massima per la Variante al P.P. è stata deliberata dalla Giunta Municipale con atto n.341 del 06.10.2010.

La proposta di adozione di detto Schema, sottoposta al vaglio del Consiglio Comunale nelle sedute del 26 e 27 ottobre 2010, dopo il dibattimento in aula, è stata ritirata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Facendo seguito alla nota n.12664 del 01.03.2011, da parte del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Servizio 4, relativa alla richiesta di notizie in merito a quanto posto in essere da parte del Comune di Comiso per l'assegnazione aree a cooperative edilizie ed imprese ammesse a finanziamento regionale, la Giunta Municipale, con atto n.163 del 08.06.2011, ha nuovamente deliberato la presa d'atto dello Schema di Massima per la Variante al Piano Particolareggiato – AMBITO 4 e di sottoporre detto schema al Consiglio Comunale.

Successivamente, la procedura di adozione del P.R.G. e delle Prescrizioni Esecutive dell'Ambito 4 è stata unificata.

Relativamente all'impostazione progettuale conseguenzialmente derivatane, i comparti, per come individuati all'interno dell'Ambito in oggetto, costituiscono cerniera tra esistente (ex zone B₅) e nuovo (ex zone C₁), realizzando la necessaria integrazione tra le zone marginali di completamento e le previste aree d'espansione perequata per l'edilizia residenziale privata.



Tali comparti, nel presente lavoro sono stati contrassegnati, al fine dell'univoca ed intelligibile individuazione, rispettivamente

- con numeri romani progressivi, per quanto riguarda quelli inglobanti zone omogenee classificate B₄ “*Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione*” dal nuovo strumento urbanistico (già zone B₅ del previgente Piano);
- con numeri arabi, per quanto riguarda quelli inglobanti zone omogenee classificate, dall'adottando P.R.G., Ar “*Le aree risorsa residenziali perequate*” (già zone C₁ o aree destinate, dal previgente strumento urbanistico generale, a servizi).

Si rappresenta, altresì, che in fase di predisposizione del P.P. de quo, sono state operate scelte di progettazione che hanno tenuto in debito conto gli assi principali di supporto all'Ambito, in prosecuzione delle direttrici di sviluppo del comune di Comiso ed in relazione alla tessitura e struttura del centro storico, la suddivisione di massima di isolati e comparti, le indicazioni relative alle unità principali di intervento e alla tipologia di interventi consigliati.

Preliminarmente alla fase di progettazione si sono valutate le preesistenze ed i caratteri strutturali e naturalistici dell'area, e sulla base delle considerazioni effettuate si è ritenuto opportuno valorizzare tre aspetti fondamentali al fine della caratterizzazione del futuro ambito che, per conformazione morfologica e dimensioni, si troverà in posizione strategica in termini di accesso ed integrazione con i nuclei storici consolidati, i principali servizi territoriali, l'area aeroportuale di prossima apertura, le nuove direttrici principali di traffico delle zone a nord del centro abitato che costituiranno il sistema principale di distribuzione alla rete locale e di quartiere e assumeranno la funzione di “anello di raccolta e diffusione”, capace di raccogliere i flussi di traffico provenienti dalle aree periferiche (sia urbane che extraurbane) e di distribuirle lungo gli assi di penetrazione più favorevoli e più attrezzati per l'interscambio con la rete dei trasporti pubblici:

1. **migliorare l'accessibilità** e tutta la viabilità di avvicinamento alla struttura abitativa di che trattasi e di mobilità interna;



2. **sperimentare un rapporto partecipato tra gli abitanti** che saranno presenti nell'ambito, **attraverso l'impiego dello strumento della perequazione urbanistica** e del trasferimento dei diritti edificatori, in modo da garantire all'Amministrazione Comunale terreni per realizzare progetti per una città di maggiore qualità, e allo stesso tempo assicurare ai proprietari privati una corretta valorizzazione delle loro aree, ponendo le premesse per una trasformazione del territorio comunale vantaggiosa per tutti i soggetti che vi parteciperanno.

3. **riservare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica**, sulla base delle numerose richieste pervenute dalle cooperative edilizie presenti sul territorio comunale, **aree idonee** distribuite unitariamente in percentuale nell'area risorsa oggetto della presente pianificazione, conservando in linea di massima, ed ove possibile, la stessa localizzazione stabilita con le delibere n.39 del 13/07/2001 e n.101 del 28/12/2006 (di cui si specificherà più avanti), pur nel rispetto delle previsioni e dei limiti dimensionali di cui al nuovo PRG. Si rileva, al riguardo, infatti, che, a norma dell'art.4 comma 2 della L.R. 6 maggio 1981, n.86 e s.m.i, relativamente all'utilizzazione dei finanziamenti assegnati per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata - agevolata, *«in presenza di piano di zona adottato, i programmi costruttivi di cui al comma 1 devono allocarsi prioritariamente all'interno dello stesso piano. Nel caso in cui lo schema di massima del Piano regolatore generale approvato abbia individuato le aree relative alla formazione del piano di zona, i programmi costruttivi devono essere allocati prioritariamente all'interno delle stesse aree»*.

Sul determinarsi della difficile utilizzazione delle possibilità edificatorie ad oggi nell'Ambito in oggetto hanno, peraltro, giocato motivi conseguenti alla conformazione ed alla gestione del P.P. quali:

- la presenza nei nuclei di edifici preesistenti;



- la realizzazione nei singoli nuclei di interventi assai parcellizzati e diluiti nel tempo, in particolare nelle zone B;
- il mancato incentivo di programmi unitari di intervento proposti da una pluralità di soggetti associati, che obbligassero congiuntamente tutti i soggetti proprietari delle aree e gli assegnatari cui è demandata l'attuazione, sia per snellire le procedure amministrative e ridurre contenziosi (disponibilità rapida e certa delle aree comprese nel Piano), sia per assicurare la copertura delle effettive spese di urbanizzazione delle aree (realizzazione diretta in forme consorziate delle opere e partecipazione pro quota ai costi effettivi delle medesime).

L'insieme delle previsioni quantitative e qualitative del primo P.P. si è rivelato, pertanto, solo parzialmente conseguibile, poiché il tendenziale sottoutilizzo, in alcuni casi, delle capacità edificatorie inizialmente previste, con accumulo, invece, di volumetria utilizzata in alcuni singoli nuclei consolidati, ove era consentito intervento edilizio diretto, ha portato assai presto alla saturazione di molte aree (ex comparti II, V, VI), ad una disponibilità teorica di cubatura ancora sfruttabile entro i perimetri originari in altre aree (ex comparti I, III, IV), ad una sovrastima degli alloggi di edilizia residenziale pubblica effettivamente realizzabili.

In ordine a quest'ultimo punto, ovvero la richiesta e realizzazione di edilizia economica e popolare, sovvenzionata e convenzionata, nel territorio comunale, aspetto che ha condizionato significativamente la progettazione ed il dimensionamento del presente Piano, si è ritenuto opportuno fornire di seguito tutti gli elementi utili a rilevare con chiarezza ed immediatezza le cause che hanno motivato la proposta pianificatoria de quo relativamente alle quote di alloggi di tipo E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica).

La prima fase di realizzazione di alloggi del tipo economico e popolare, in Comune di Comiso, risale infatti al periodo di vigenza del Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione (D.A. n.186/1971), durante il quale viene approvato il P.E.E.P. (ex legge nazionale n.167/1962) di Contrada Deserto, ad oggi pressoché ultimato e privo di aree disponibili per



interventi edificatori da parte di cooperative o imprese. Con il Programma di Fabbricazione vigente al tempo, risultano, altresì, essere stati realizzati programmi costruttivi da parte dell'I.A.C.P. in aree classificate come zone C ed espropriate dall'Istituto stesso (contrada Frategianni).

La seconda fase di richiesta di aree da parte di cooperative ed imprese si colloca, invece, in epoca di regime di salvaguardia per quanto concerne gli strumenti urbanistici, allorquando è ancora vigente il Programma di Fabbricazione (D.A. n.186/1971), ma, con deliberazioni consiliari n.3/1994 e n.3/1995, risulta adottato il Piano Regolatore Generale (successivamente approvato dall'A.R.T.A. con D.Dir. n.667/DRU del 04.12.01) con annesse Prescrizioni Esecutive (Ambito 1 e 4).

In tale regime, relativamente alle seguenti richieste avanzate dalle cooperative:

	<i>cooperativa</i>	<i>N. alloggi</i>
1	YPPARIS	11
2	CITTA' FUTURA	11
3	IDEALCASA	11
4	INTERFORZE	20
5	ABITARE	20
6	IPPARI 1978	11
7	M88	20
8	ADELE	23
	totale	127

viene predisposto un Programma Costruttivo, in variante al vigente P. di F. ed in conformità al PRG adottato, prevedente la localizzazione delle relative aree da assegnare alle cooperative negli Ambiti 1 e 4, in isolati aventi specifica destinazione per edilizia sociale. Di tale Programma Costruttivo, approvato dall' Assessorato regionale con D. A. n.476/DRU del 23/05/1996, risultano oggi pressoché ultimati gli interventi edificatori da parte delle prime 7 cooperative elencate, tutte ricadenti in isolati dell'Ambito 1. Non risulta, invece, avere avviato alcun intervento la coop. ADELE, il cui intervento era previsto in un isolato dell'Ambito 4 (Comparto 1).

Nell'anno 1997, a seguito di ammissione a finanziamento da parte dell'Assessorato alla Cooperazione ai sensi della L.R. n.25/1997, avanzano, inoltre, richieste di area le cooperative:



	<i>cooperativa</i>	<i>presidente</i>	<i>N. alloggi</i>
1	YPPARIS	Fratantoni Giuseppe	10
2	90	Bella Giuseppe	18
3	GAROFANO ROSSO	Massari Carmelo	9
4	ITAL	Di Giacomo Giuseppe	10
5	91	Scifo Salvatore	16
6	IRIS	Messina Mario	14
		totale	77

La terza e attuale fase di istanze e/o realizzazioni di edilizia economica e popolare, sovvenzionata e convenzionata, nel territorio comunale, si colloca, quindi, nel periodo di vigenza del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n.667/DRU del 04 dicembre 2001 con annesse Prescrizioni Esecutive (Ambito 1 e 4), nelle quali sono state individuate le aree residenziali da destinare ad edilizia economica e popolare nella misura del 50% del fabbisogno decennale, come prescritto per legge.

Nella considerazione che, a seguito delle precedenti assegnazioni di aree a cooperative, disponibili per detta finalità risultano solo i Comparti 4 e 7 dell'Ambito 4, con D.C. n.39 del 13/07/2001 viene deliberata la localizzazione ed assegnazione in solido a dette cooperative dell'area corrispondente al Comparto 7 del Piano Particolareggiato (Ambito 4), rimandando l'assegnazione definitiva dell'area per ogni singola cooperativa all'approvazione di un programma unitario d'intervento, a cura della stesse cooperative, e della convenzione di cui all'art.35 L.n. 865/71.

In data 08/01/2004, prot. n.649, con nota a firma dei tecnici incaricati delle cooperative, sono stati trasmessi elaborati tecnici relativi al Programma Costruttivo unitario con relativo schema di convenzione. Da tale data ad oggi, tuttavia, non è mai stato dato avvio alle procedure espropriative.

Nel frattempo è stato intrapreso l'iter per la revisione del PRG, per sopravvenuta decadenza vincoli, e per la redazione di variante al P.P. Ambito 4.



Nell'anno 2005 avanzano richiesta di assegnazione area, per la realizzazione di n.83 alloggi complessivi, le seguenti ditte ammesse a finanziamento regionale:

ditta	data della richiesta	prot. N.	N.alloggi
IMPRESA SEICA	15/02/2005	4697	24
IMPRESA CANNATA	17/03/2005	8096	20
COOPERATIVA MICHELANGELO	22/04/2005	11976	15
IMPRESA MILAZZO	16/05/2005	14752	24
totale			83

Successivamente, nell'anno 2006, pervengono ulteriori richieste di area da parte delle seguenti cooperative:

ditta	data della richiesta	prot. N.	N. alloggi
IMPRESA EDILCOS	24/04/2006	-	30
COOPERATIVA INTERFORZE	24/04/2006	-	20
IMPRESA M88	24/04/2006	-	20
totale			70

Quindi, si ha una richiesta per complessivi n.153 alloggi.

Dette imprese e cooperative risultano ammesse a finanziamento regionale per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata – agevolata ai sensi della legge nazionale n.457/1978, giusti decreti dell'Assessorato Regionale Lavori Pubblici del 19/11/2004 e del 17/02/2005.

Con deliberazione consiliare n.101 del 28/12/2006, alle cooperative ed imprese sopraelencate viene localizzata ed assegnata, ai sensi dell'art.27 della L.R. 26/05/1973 n.21, l'area ricadente nel Piano Particolareggiato Ambito 4, Comparti 4, 2 e 5, di mq. 35.054.

L'assegnazione definitiva in diritto di superficie delle aree viene subordinata alla presentazione di specifici Programmi Costruttivi, da approvarsi unitamente alle convenzioni di cui all'art.35 L.n. 865/1971.



In ultimo, pervengono ulteriori richieste di aree da parte delle seguenti cooperative:

ditta	data della richiesta	prot. N.	N. alloggi
COOPERATIVA ITAL	10/01/2007	1280	18
COOPERATIVA ITAL	28/05/2008	20694	10
COOPERATIVA IPPARI 1978	25/07/2008	26985	10
totale			38

Con DA n.3263 del 19/11/2008. pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.56 del 05/12/2008, le seguenti cooperative, a seguito di partecipazione al bando di concorso indetto con DA n.145/Gab del 22 Novembre 2005 e già utilmente collocate nella graduatoria approvata con DA n.1113 del 02/04/2008 e successive modifiche, sono risultate ammesse a finanziamento per la costruzione di alloggi sociali in Comune di Comiso:

ditta	N. alloggi
COOPERATIVA YPPARIS	13
COOPERATIVA GAROFANO ROSSO	14
COOPERATIVA CITTA' FUTURA	18
COOPERATIVA MICHELANGELO	15
totale	60

Va sottolineato, nondimeno, che lo spostamento, deliberato già in fase di schema di massima del nuovo strumento urbanistico, dell'area destinata dal previgente P.R.G. a grandi impianti sportivi (ex comparto 14) dall'Ambito 4 alla contrada Canicarao, a margine della S.R. n.3, ha reso, inoltre, nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale una vasta superficie a mezzo della quale sarebbe possibile affrontare l'esubero di richieste di ambiti E.R.P reperendoli tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del nuovo piano regolatore e in una percentuale, rispetto all'edificabilità prevista, compresa tra il 40% (secondo quanto stabilito fin dalla fase di indirizzo programmatico del nuovo P.R.G. in itinere) ed il 50% (secondo le indicazioni dell'originario progetto di P.P. dell'Ambito 4).



Tutto ciò, ha motivato l'obiettivo da parte dell'Amministrazione Comunale di prevenire "sprechi" e sovradimensionamenti anche mediante l'introduzione di criteri di assegnazione delle aree e di strumenti di gestione ed attuazione del P.P. più orientati ad una sua realizzazione organica "per parti".

La presente relazione illustra, pertanto, i contenuti del citato Piano Particolareggiato dell'Ambito 4 delle Prescrizioni Esecutive del nuovo P.R.G. costituita dagli elaborati necessari per l'attuazione dell'area in oggetto.

Il suddetto Piano ha tenuto nel debito conto l'impostazione progettuale delle precedenti Prescrizioni Esecutive, cercando di rispettare il più possibile posizionamenti e dimensionamento già operati in sede di Piano attuativo previgente, apportando tuttavia le variazioni che sono risultate conseguenti sia al mutato scenario socio-economico-territoriale, sia allo stato di edificazione attualmente rilevabile, sia all'impostazione di dettaglio progettuale propria di questo Piano Attuativo.



1 IL TERRITORIO.

1.1 I caratteri fisici.

Il territorio comunale di Comiso, in provincia di Ragusa, è situato lungo le pendici dei monti Iblei ed il centro abitato si trova ad una altezza di circa 209 m. s. l. m.. Confina a Nord con il Comune di Chiaramonte Gulfi, ad Est con Chiaramonte Gulfi e Ragusa, a Sud con Ragusa e ad Ovest con il Comune di Vittoria ed è attraversato da N. E. a S. O. dal fiume Ippari.

Nella provincia di Ragusa il Comune di Comiso è l'ottavo per estensione (64,97 kmq), il secondo per densità territoriale (457 ab/kmq) e il quarto per numero di abitanti (30.365 al 2010). Il territorio è prevalentemente pianeggiante (circa per l'80%) con altimetria variabile che al massimo raggiunge i 600 m s.l.m., mentre la parte non pianeggiante è costituita dalle propaggini meridionali dei Monti Iblei che separano Comiso da Ragusa.

Il centro abitato, di antiche origini, è molto cresciuto negli ultimi decenni raggiungendo quasi 300 Ha nella parte consolidata di Comiso e altri 40 Ha in quella della frazione di Pedalino. Se si includono anche le aree di espansione si può considerare di fatto che il territorio interessato dal fenomeno urbano oggi ha ben superato i 500 Ha a Comiso e i 60 Ha a Pedalino. Il centro comunque rimane contenuto a S. E. dalle pendici dei Monti Iblei, spesso tagliate da ampi fronti di cave oggi prevalentemente esaurite, a N. O. dal corso del fiume Ippari, a S. O. dal cimitero, mentre a N. E. non ha dei confini geograficamente altrettanto ben definiti.

L'insediamento umano è, oggi, configurato dai seguenti sistemi insediativi:

- Il centro urbano, di formazione molto antica;
- La frazione di Pedalino,
- Un nucleo minore con significativa densità superiore a quella rurale a Quaglio, a nord di Pedalino;



- Insediamenti diffusi con caratteristiche prevalentemente residenziali rurali e/o di seconda casa, e a volte artigianali o piccolo-industriali a Nord del centro ed a Ovest, fino al confine con Vittoria;
- Insediamenti esclusivamente rurali caratterizzati generalmente da dimensioni molto ridotte delle proprietà;
- Insediamenti, esclusivamente produttivi, di importanza generalmente contenuta, costituiti principalmente dalle attività legate alla lavorazione dei marmi, soprattutto importati, e dalla cittadella dei camion.

L'utilizzazione dei suoli è prevalentemente agricola, con specializzazioni colturali, soprattutto orticole in serra, nella parte ovest del territorio, a destra e a sinistra del corso del Fiume Ippari e verso la frazione di Pedalino, e con aree caratterizzate dalla coltivazione del carrubo nella fascia collinare. In alcuni fronti delle pendici dei Monti Iblei sono ancora attive cave della "pietra di Comiso" che hanno necessitato di un'attenta politica di programmazione e razionalizzazione.

La morfologia del territorio di Comiso è in stretta relazione con la natura dei terreni affioranti e con le vicissitudini tettoniche che nel tempo l'hanno interessato.

I caratteri clivometrici preminenti, la concentrazione delle isoipse e la loro distribuzione mostrano che il territorio è prevalentemente pianeggiante con altimetria variabile tra 46 e 610 m circa s.l.m.

La parte pianeggiante estesa dalla base dei Monti Iblei fino ai dintorni della frazione di Pedalino interessa circa l'80% dell'intera superficie, mentre la restante parte, non pianeggiante, interessa il versante ovest delle pendici dei Monti Iblei.

Dall'analisi delle carte tematiche dell'acclività e dell'esposizione dei versanti si è visto che i terreni ad elevata acclività (oltre il 35%) si riscontrano con maggior frequenza in corrispondenza dei versanti con esposizione a Ovest-Nord-Ovest.



Geologicamente il territorio si caratterizza per la presenza di tre complessi litologici: il "complesso carbonatico" dell'altopiano ibleo, il "complesso sabbioso-calcarenitico" del bassopiano di Vittoria, mentre le incisioni vallive sono per lo più classificati come "complessi elastici di deposizione continentale".

Come si evince dallo Studio Geologico Generale, propedeutico alla rielaborazione del piano Regolatore Generale e redatto dal Dott. Geol. Fausto Senia, le aree oggetto del presente lavoro (cfr. Fig. 2) non rientrano tra quelle interdette agli scopi edificatori, rilevandosi, solo in una modestissima porzione all'estremo margine nord, una zona classificata dal P.A.I. come "Sito di attenzione per pericolosità idraulica".

In ogni caso gli interventi urbanistici previsti del presente Piano Particolareggiato saranno assoggettati al parere preventivo del Genio Civile ex art.13 L.n. 64/74.

1.2 I caratteri antropici.

La popolazione residente nel Comune è attualmente pari a circa 30.365 abitanti; essa è ubicata prevalentemente nel centro abitato di Comiso, dove risiedono circa 26.600 abitanti; mentre nella frazione di Pedalino posta a nord dell'abitato sono insediati circa 2.400 abitanti, la rimanente parte risiede in case sparse sul territorio comunale.

Il comune di Comiso presenta trend di crescita con una contenuta, seppur apprezzabile, variazione percentuale di popolazione, a partire dagli anni '40 ed ha mantenuto questi andamenti fino al censimento del 2001. L'incremento della popolazione residente è passata dal 5,9% circa tra il 1971 e il 1981 al 2,8% tra il 1981 ed il 1991, fino al valore percentuale dello 0,6% tra il 1991 e il 2001, anno dell'ultimo censimento ufficiale. Nel successivo quinquennio 2001-2006 la crescita della popolazione residente si è attestata attorno al 2,0% con una media di 114 nuovi residenti/anno.



Lo scarto tra i tassi di crescita naturale e migratoria ed il tasso di incremento di popolazione residente dipende dalla differenza tra i valori delle registrazioni delle nascite, morti, cambi di residenza (dati rilevati in sede comunale) ed i risultati dei censimenti in sede nazionale (Istat).

Nel corso degli anni, dalla fondazione del comune di Comiso, è indubbio, inoltre, che l'economia locale ha conosciuto una notevole trasformazione. Essa non è più basata sull'agricoltura estensiva e sulla pastorizia; oggi l'edilizia e l'artigianato, il commercio ed il pubblico impiego, e il lavoro dipendente nel settore terziario svolgono un ruolo non indifferente all'interno del sistema economico locale.

Tuttavia, non occorre una particolare analisi per affermare che il comparto agricolo rappresenta la quasi totalità della capacità produttiva della realtà economica locale. Il comune di Comiso si caratterizza, infatti, come altri del circondario per la grande importanza del settore primario.

La struttura dei collegamenti è assicurata dal sistema dei nodi e delle vie di comunicazione su cui è articolata l'area ragusana:

- Strada Statale 115, Comiso - Vittoria
- Strada Provinciale Comiso - Chiaramonte Gulfi
- Strada Provinciale Comiso - Ragusa
- Strada Provinciale Comiso - Santa Croce Camerina

La città si avvale di una stazione ferroviaria e di una stazione di pullman che la collegano alle principali città della Sicilia.

Attualmente sono, inoltre, in corso i lavori per l'apertura dell'aeroporto civile "Magliocco" presso l'ex base Nato di Comiso.



1.3 I vincoli.

Il territorio comunale si presenta fortemente vincolato; in particolare i vincoli discendenti da leggi nazionali e regionali ricadenti nel territorio comunale sono:

A. Vincoli derivanti nel tempo dalle leggi 01.06.39 n.1089 e 29.06.39, n.1497, oggi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio",

- D.A. n.6187 del 03/07/2001 .Vincolo archeologico Cozzo - Apollo - Castiglione
- D.A. del 13/09/1911 .Vincolo archeologico Cava Porcara

B. Vincoli paesaggistici, forestali ed idrogeologici

- R.D. 3267/1923 Vincolo idrogeologico:
 - a) esteso a tutto il versante comisano dei Monti Iblei fino a lambire il centro,
 - b) esteso al bacino del Fiume Ippari sul confine con Vittoria e nella parte Sud Ovest del territorio comunale.
- D.A. 298/41 del 4/7/2000 come modificato da D.D.G. 276/41 del 07.05.01 e D.P.R. 351 del 30/11/2005 "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico relativo al fiume Ippari ed alle aree comprese tra il bacino idrografico del Fiume Dirillo ed il bacino idrografico del Fiume Irmínio; le aree perimetrate a rischio idrogeologico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono le seguenti:
 - Torrente Petrarò- via Galilei;
 - Torrente Porcarò- via Casmene
 - Torrente Cucca- via Papa Giovanni XXIII

C. Vincoli relativi alla L.n. 431/85 (Galasso):

- Fiume Ippari;
- Torrente Profinni;
- Torrente Petrarò;
- Cava Savona;
- Cava dei Modicani.

D. Vincolo della Riserva Naturale Orientata Pino d'Aleppo (ex "Pineta di Vittoria") istituita con D.A. n.536 del 8/6/1990.



E. Vincoli relativi alle aree di rispetto dei pozzi per attingimento idrico per uso potabile art.56 del D.P.R. 236/88

Si riscontrano, altresì, diverse zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Decreto legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e rientranti nel campo di applicazione dell'art.142 lett. m del suddetto decreto.

In particolar modo, l'ambito oggetto della presente pianificazione risulta, ad oggi, interamente interessato da quest'ultima fattispecie di regime vincolistico per la presenza, in contrada Mastrella – Senia, di resti greci e tardo-romani datati IV sec. a.C. e III-IV sec. d.C.

Si rileva, al riguardo, pertanto, una notevole estensione del predetto vincolo rispetto alle previsioni del previgente strumento urbanistico, laddove, come evincibile dalla rappresentazione sottostante, l'area archeologica interessava originariamente solo poco più della metà della superficie complessiva d'ambito.

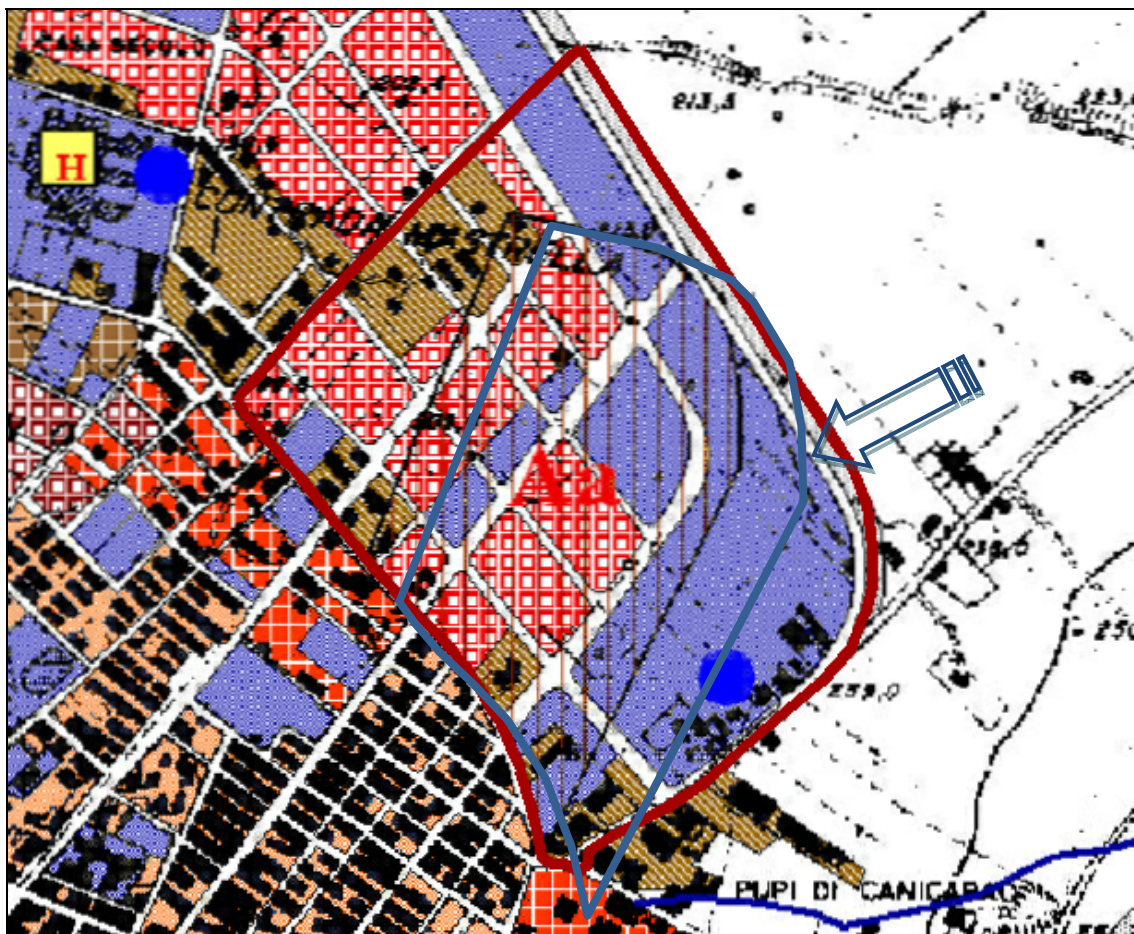


Figura 1 – Stralcio Tav. 11a PRG previgente



In merito a tale individuazione di aree di interesse archeologico, si sono individuate una serie di problematiche riguardanti:

- Mancanza di verifiche sistematiche sul campo;
- Perimetri tracciati sulla base di letteratura non recente;
- Mancanza di localizzazioni precise;
- Coincidenza con le aree di espansione del nuovo P.R.G.

Al fine di un'univoca perimetrazione di dette aree, per la tutela e la valorizzazione, si rende pertanto necessaria una specifica attività finalizzata a:

- Migliorare la conoscenza delle zone di interesse archeologico site all'interno del territorio comunale;
- Elaborare un progetto scientifico che tenga conto delle risorse umane e economiche disponibili;
- Ridefinire i perimetri delle aree di cui sopra sulla base delle nuove acquisizioni.

Collateralmente al vincolo di natura archeologica, come già anticipato, l'area in oggetto è interessata marginalmente da zona classificata dal P.A.I. come "Sito di attenzione per pericolosità idraulica".

Ricade, inoltre, all'interno del perimetro d'ambito, anche una zona di tutela assoluta pozzi ad uso pubblico idropotabile ai sensi del D.P.R. n.233/88.

Quanto anzi rassegnato risulta, infine, rappresentato graficamente in Figura 2.

Sotto il profilo sismico il Comune di Comiso è dichiarato, ai sensi della L.n. 64/1974, comune sismico di 2° categoria.

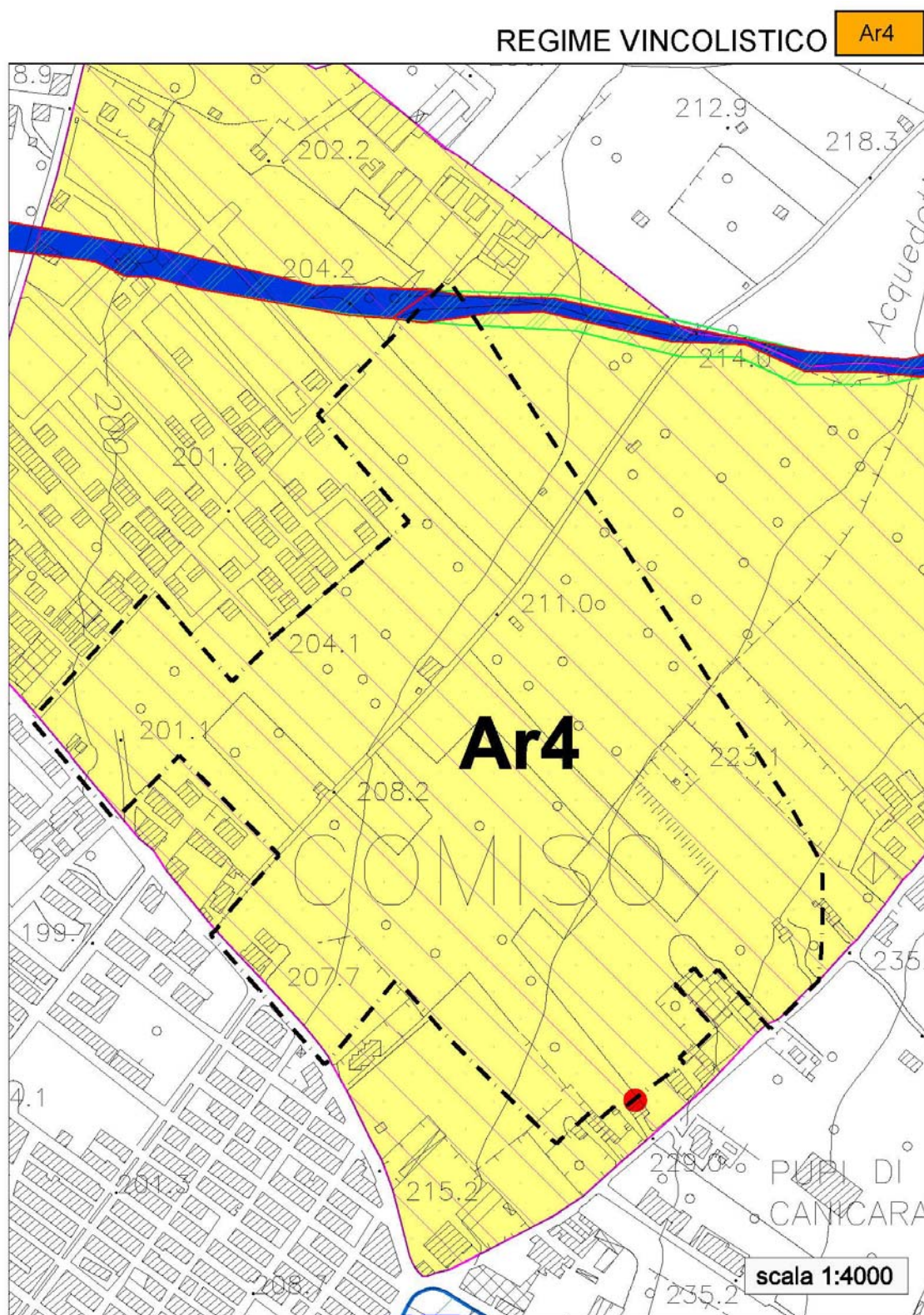


Figura 2 – Regime vincolistico dell'Ambito 4



2 I PRINCIPI INFORMATRICI DEL PROGETTO DI PIANO.

2.1 Obiettivi generali.

Sul piano generale la filosofia che informa il progetto di che trattasi si può far risalire alle tematiche che insistono sui concetti di luogo, di contesto, di modificazione, di relazione fra l'intervento e le condizioni del contorno. Queste tematiche, d'altra parte, tendono a ricostruire un nesso tra la disciplina urbanistica e il progetto di architettura, che la prassi burocratica corrente, con un'ottica attenta puramente agli aspetti procedurali della strumentazione urbanistica, ha contribuito in maniera notevole a separare, recando un danno non calcolabile nella costruzione della città.

Considerato, inoltre, che la destinazione e la consistenza dei nuclei non configurano i nuovi interventi come autosufficienti, ma mettono in atto un'operazione di "cuci e scuci" su un tessuto residenziale "slabbrato", privo di connotati urbani propri, si può affermare che la finalità di questo piano non è quella di inseguire un ordine astratto, bensì quella di interagire con il luogo ed il contesto, nella modificazione in positivo dello "stato di fatto".

Se questa è la cornice su cui si "informa" il progetto, le categorie della soglia e del limite diventano i capisaldi di un processo di trasformazione del territorio per addivenire ad un radicamento dei nuovi insediamenti che sappia coniugare il nuovo con l'esistente.

Più precisamente è stato deciso di fondare il progetto di piano attuativo su modalità di intervento capaci di accettare le fluttuazioni del mercato e di consentire una forte variazione degli elementi durante la fase di realizzazione. Ciò ha trovato forma di uno strumento che si basa da un lato sulla definizione di una serie di elementi invarianti che costituiscono la struttura di base del progetto, e che corrispondono alle parti di realizzazione e/o destinazione pubblica, e dall'altro su un sistema di regole edilizie nelle parti realizzate dagli operatori immobiliari, in grado di consentire una gran quantità di configurazioni e quindi di rispondere al mutare delle esigenze e alle variazioni in corso d'opera. Spazi collettivi e spazi individuali ne risultano chiaramente delineati.



Per quanto riguarda la definizione formale degli spazi collettivi, il dispositivo predisposto suggerisce un disegno d'assieme ed una serie di soluzioni specifiche, non limitandosi a soddisfare solo le richieste quantitative degli standard urbanistici.

La residenza privata è, invece, lasciata libera di organizzarsi in maniera indipendente all'interno dei recinti dei lotti, consentendo di soddisfare la domanda abitativa espressa di volta in volta dal mercato.

In sintesi, la struttura delle costanti del progetto si basa sulla definizione di tre elementi di base:

- gli spazi aperti che danno qualità e valore all'edificato e gerarchizzano l'insieme delle isole di intervento privato;
- la definizione dei comparti entro i quali interverranno gli operatori immobiliari;
- l'ottimizzazione della viabilità.

Il progetto impone, oltre a questi elementi formali, anche quella che dovrà essere la mappa delle attività che troveranno posto al sito. La distinzione funzionale prevede un'omogenea ripartizione della residenza su tutte le aree di intervento, così da assicurare un'intensa animazione anche in questo settore della periferia comisana.

All'interno delle zone residenziali si inseriscono fronti in continuità con i percorsi di collegamento verso i principali elementi di attrazione esterni ed interni alle aree dei nuclei.

2.2 L'attuazione perequativa del Piano.

Il mutato scenario del sistema vincolistico, che ha la sua ultima espressione legislativa nel "Testo unico sull'espropriazione", suggerisce di abbandonare il criterio dell'esproprio generalizzato per adottare quello delle regole generalizzate. Occorre, quindi, che il Piano definisca potenzialità edificatorie uguali su tutte le aree di trasformazione che si trovano nella stessa condizione urbanistico-giuridica, e chiedi in cambio alle proprietà – operanti solidamente, perché vincolate nei comparti obbligatori – la stessa quota di aree, di opere realizzate e di contributi finanziari. In questo



modo il piano urbanistico si adegua alla mutata concezione del ruolo dello Stato: non più lo Stato operatore, che attraverso il Comune procede all'urbanizzazione delle aree, poi cedute agli utilizzatori privati, ma lo Stato regolatore, che attraverso il Comune fissa le regole perequate per la trasformazione delle aree, sulle quali interverranno operatori e utilizzatori privati.

Il piano urbanistico fissa, dunque, le regole di perequazione da applicare nelle zone della trasformazione urbana, proposte per interi comparti; l'onere dell'attuazione e della realizzazione di gran parte delle attrezzature toccherà agli operatori immobiliari, restando a carico degli operatori pubblici gli oneri per la realizzazione delle attrezzature. L'attuazione del piano urbanistico affidata alle regole perequate nelle zone di trasformazione ridurrà di molto il ricorso agli espropri, che resterà comunque inevitabile, in particolari circostanze, per realizzare singole opere pubbliche.

Il principio perequativo diventa pertanto idoneo a risolvere due questioni: la fattibilità e l'equità del piano urbanistico.

La sua attuazione avviene attraverso l'individuazione dei suoli omogenei per caratteristiche di fatto e di diritto, la loro classificazione in categorie e classi, ed, infine, l'attribuzione ai suoli della stessa categoria (destinazione) e classe (qualità) del medesimo indice di edificabilità. Alla base di ciò sta l'assunto che il valore fondiario sia funzione della capacità edificatoria dei suoli urbani, ossia dei diritti edificatori loro attribuiti.

La perequazione urbanistica è attuata attraverso due ulteriori passaggi: l'individuazione del comparto urbanistico, ossia dell'ambito urbano che aggrega i diritti edificatori da utilizzare per realizzare una trasformazione concepita unitariamente, e la scelta al suo interno dei suoli sui quali devono essere concentrati i diritti edificatori. La prima attività è svolta tenendo conto della struttura proprietaria dei suoli urbani: questa deve risultare tale da consentire che le negoziazioni funzionali alla concentrazione dei diritti edificatori nei suoli selezionati abbiano luogo. La seconda attività è, invece, eseguita con riferimento ai criteri propri della progettazione urbana. La prima definirà le quantità, la seconda la qualità del disegno urbano.



Fino ad anni recenti era molto diffusa la prassi di reiterare i vincoli espropriativi in scadenza, soprattutto perché i Comuni quasi sempre non disponevano e non dispongono dei mezzi finanziari per poter realizzare tempestivamente le opere pubbliche previste.

Il testo unico sulle espropriazioni (di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e successive modificazioni: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità") disciplina negli articoli da 8 a 12 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio in modo sistematico, fissando di regola una quinquennale entro la quale deve intervenire la dichiarazione di pubblica utilità.

Se entro il periodo indicato non interviene la dichiarazione di pubblica utilità, si ha la decadenza automatica del vincolo preordinato all'esproprio e sul bene sono consentiti gli interventi in conformità alle prescrizioni di cui all'art.9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e successive modificazioni: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Vale a dire che si produce una situazione equiparabile all'assenza di destinazione urbanistica, con conseguente obbligo per il Comune di attribuire all'area nella quale ricade il bene una nuova destinazione e, qualora ciò non avvenga, il proprietario dell'area interessata può promuovere gli interventi sostitutivi della Regione o dell'ente locale al quale sia stata conferita la funzione.

Ora, il testo unico sull'espropriazione, all'art.9, comma 4, precisa che il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero di una variante, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

L'art.39 del testo unico sull'espropriazione prevede, "in attesa di un'organica risistemazione della materia", la corresponsione al proprietario di una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.

L'adunanza generale del Consiglio di Stato, nell'esprimere il proprio parere su quello che sarebbe divenuto l'art.39 del testo unico sull'espropriazione, aveva osservato che, commisurando



l'indennità all'entità del danno effettivamente prodotto e considerando che fino all'espropriazione l'area continua ad essere utilizzata dal proprietario, si addossava a quest'ultimo l'onere di dimostrare il danno effettivamente subito a causa della reiterazione del vincolo.

Il comma 2 dell'art.39 in esame dispone che, in mancanza di previsione della corresponsione dell'indennità negli atti di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo è tenuta a liquidare l'indennità, entro il termine di due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali.

2.3 La viabilità.

La viabilità di progetto recepisce, preliminarmente, le determinazioni assunte a seguito dell'adozione dello schema di massima del nuovo PRG di Comiso (ovvero la nuova circonvallazione a nord-est dell'abitato, che circonda l'area centrale del nucleo urbano fino a collegarsi alla SS.n.115), subordinatamente quanto già previsto nell'originario progetto di Piano Particolareggiato, puntando, tuttavia, ad una più razionale e funzionale cucitura con l'assetto stradale esistente e con la compartimentazione definita nella presente fase progettuale.

La viabilità prevista si suddivide in:

- viabilità urbana principale con funzioni di collegamento di quartiere e come dorsale infrastruttura dei nuovi insediamenti;
- viabilità urbana secondaria, di completamento della rete stradale delle aree abitative e perimetrazione dei settori urbani;
- viabilità locale principale, con funzione di distribuzione e penetrazione nelle aree residenziali;
- viabilità locale secondaria, per l'accesso ai singoli lotti edificabili;



Il progetto di piano definitivo prevede, altresì, i tracciati e le sezioni della viabilità meccanica di superficie e i tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili (cfr. Elab.6) fissando le seguenti sedi stradali principali:

- Strada urbana ad una sola carreggiata con due corsie da 5,50 ml e banchine da 1,50 ml;
- Strade di penetrazione ad una sola carreggiata per i due sensi di marcia, con corsie da 3,50 ml e banchine da 1,50 ml;
- Circonvallazione esterna caratterizzata come strada di collegamento rapido a due corsie da 7 ml, spartitraffico di 1 ml e banchine da 2 ml.

Uno degli obiettivi del Piano nella definizione delle caratteristiche fisiche e funzionali della viabilità è quello, inoltre, dell'integrazione urbanistica della strada con il tessuto residenziale secondo i seguenti principi:

- aumento dello spazio laterale destinato ai pedoni, in modo da migliorare le funzioni locali e le relazioni sociali;
- ricucitura del tessuto urbano, attraverso il parziale superamento dell' "effetto barriera", con la diversificazione della pavimentazione in corrispondenza degli attraversamenti pedonali;
- miglioramento della qualità ambientale della strada attraverso una cospicua introduzione di spazi verdi (aiuole con filari d'alberi).

Filari d'alberi, di norma, contermineranno le carreggiate della viabilità urbana, a protezione delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, in maniera da formare dei veri e propri viali cittadini alberati.

Inoltre nei punti di innesto, tra la viabilità di distribuzione residenziale e la viabilità principale di collegamento urbano, si è voluto privilegiare la percorrenza pedonale con soluzioni di continuità della pavimentazione asfaltico-bituminosa e lieve variazione di livello.



Per le strade locali di servizio alla residenza e per le corti residenziali, è prevista la stessa quota dei percorsi pedonali, e per tali strade potranno essere applicati i principi del "woonerf" olandese, utilizzando progetti di strade e mobilità sostenibili.

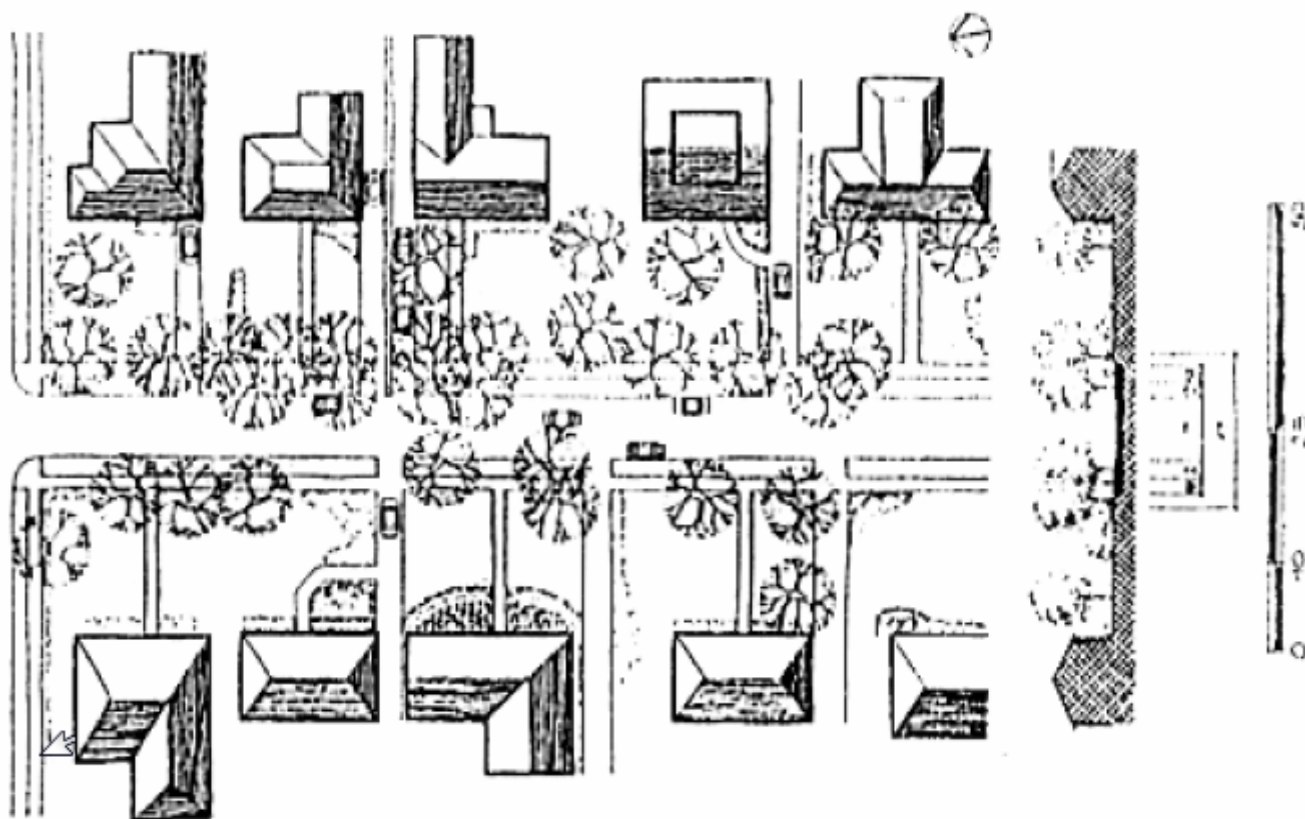


Figura 3 - Tipologia di viabilità interna ai comparti

2.4 Le tipologie edilizie.

Al fine di rendere più articolata l'offerta di abitazioni e rispondere alle diverse contingenze, sia temporali che localizzative, con le più opportune configurazioni residenziali, il progetto di piano ha normato gli interventi pubblici e privati all'interno dei lotti definiti dalla struttura dell'impianto morfologico.

Il piano contempla diversi tipi edilizi, quali l'edificazione in linea, a blocco, a schiera, definiti in relazione alle scelte generali di progetto, alla posizione occupata rispetto all'insieme dell'insediamento, alla relazione con il contesto ed alla diversificazione della domanda sociale dell'alloggio.



Non si sottace che le aggregazioni di tipologie edilizie contemplate e rappresentate nel presente Piano (cfr. Elab.13) hanno carattere prevalentemente indicativo, costituendo ipotesi compositive esplicative della pianificazione urbanistica attuativa - con relativa distribuzione di aree a verde e percorsi carrabili e pedonali - elaborate a mero scopo illustrativo e non prescrittivo.

Sono stati previsti edifici, per quanto attiene l'edilizia residenziale pubblica (comparti 1a, 5, 6, 7, 9, 10, 11) con "tipologie edilizie diversificate", per un numero complessivo pari a 125 alloggi. Le altezze delle palazzine si articoleranno da un minimo di 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) e 1 piano abitabile, ad un massimo di 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) e 2 piani abitabili, per un'altezza massima di 10,50 ml. Gli edifici sono stati distribuiti all'interno dell'area con una logica planivolumetrica molto lineare, che ha previsto la realizzazione di "5 diverse tipologie abitative" (indicativamente rappresentate in Figura 4):

- "tipologia a schiera" n 3 alloggi, con edifici di altezza f.t. pari a 7,50 ml, con 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) + 1 piano abitabile;
- "tipologie in linea" n.4 alloggi" con edifici di altezza f.t. pari a 10,50 ml, con 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) + 2 piani abitabili, di tipo condominiale;
- "tipologie in linea" n.4 alloggi" con edifici di altezza f.t. pari a 7,50 ml, con 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) + 1 piano abitabile, di tipo condominiale;
- "tipologia a schiera" n 5 alloggi, con edifici di altezza f.t. pari a 7,50 ml, con 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) + 1 piano abitabile;
- "tipologia in linea" n.6 alloggi", con edifici di altezza f.t. pari a 10,50 ml, con 1 piano rialzato (con la quota di calpestio a + 1,50 ml) + 2 piani abitabili, di tipo condominiale.

Alcune tipologie in linea assumono, in tutti i casi in cui il comparto ed il numero di alloggi necessari lo consentano, una disposizione planimetrica a corte che separa gli spazi pubblici da quelli privati, acquistando questi ultimi una dimensione di vero e proprio servizio condominiale, caratterizzato da ampie superfici a verde, da nuclei elementari di verde attrezzato e da parcheggi privati.



Nei rimanenti comparti, oltre le tipologie anzidette, è prevista anche la tipologia a edificio singolo isolato (vedasi comparti 13 e 14).

In ognuno dei casi l'organizzazione distributiva e architettonica interna è demandata al progetto edilizio, con la più ampia libertà compositiva.

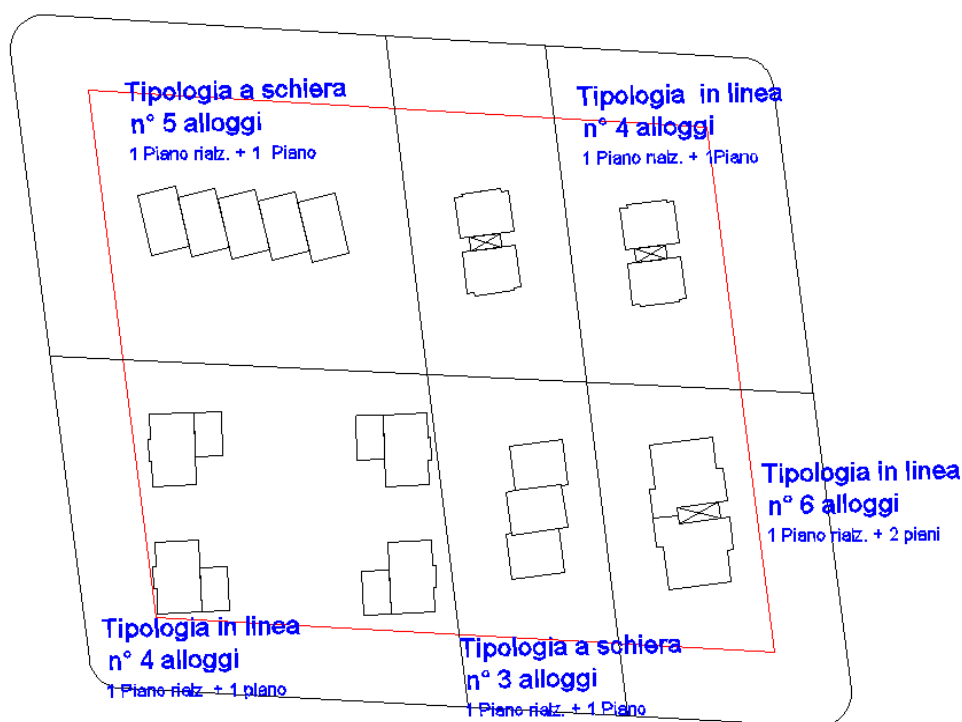


Figura 4 – Distribuzione delle tipologie edilizie in comparto tipo

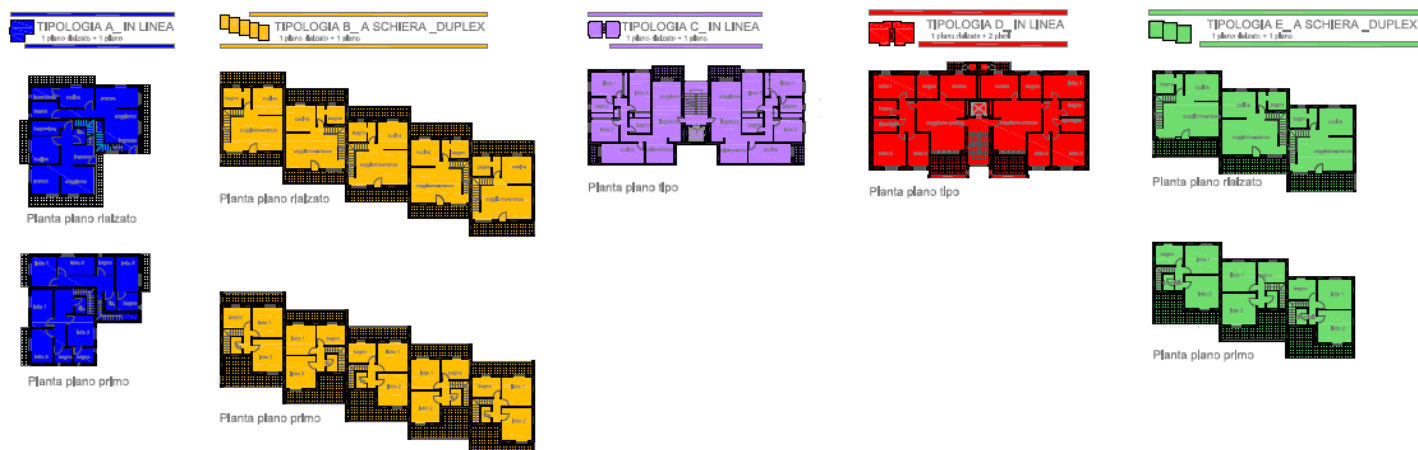


Figura 5 – Schemi tipologie edilizie



3 DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

3.1 Criteri Generali.

L'area è ubicata in prossimità di contrada Pupi Canicarao, a nord-est del centro abitato del Comune di Comiso, inserita tra via Elio Vittorini ad ovest, trazzera Merlino a sud, Trazzera Fondo Canicarao ad est. La forma pressoché quadrangolare dell'area di intervento è individuata, pertanto, da tali strade che fungono anche da confine con le zone limitrofe.

Le principali vie di collegamento interne sono, inoltre, rappresentate dal viale della Resistenza, che essendo uno degli assi viari principali della città crea rapidi collegamenti in tutte le direzioni e soprattutto con il centro storico del Comune, e dalle parallele a quest'ultimo che rappresentano le prosecuzioni della viabilità già esistente del centro urbano consolidato.

L'accesso ai singoli nuclei abitativi avviene prevalentemente attraverso le summenzionate viabilità principali di collegamento e alcune altre possibili penetrazioni trasversali rispetto alle strade di attraversamento principale.

L'ambito oggetto di pianificazione attuativa ha una superficie territoriale complessiva di circa mq. 311.000 e prevede la realizzazione di n.260 nuovi alloggi per un numero di circa 1.500 abitanti insediabili così ripartiti:

- n.20 alloggi in aree già zone B₅ (comparti I, III e IV) nel previgente strumento urbanistico, per un totale di 83 nuovi abitanti insediabili in aggiunta ai presunti 589 già insediati¹;
- n.125 alloggi in aree già zone C₁ (comparti 1, 2, 4, 5 ,7) nel previgente strumento urbanistico e destinate ad edilizia residenziale pubblica, recependo indicazioni ed indirizzi della precedente pianificazione d'ambito, per un totale di 374 nuovi abitanti insediabili;

¹ In assenza di preciso dato censuario relativo agli effettivi abitanti residenti, si è fatto ricorso alla metodologia di calcolo basata sull'attuale volume edificato e sul volume lordo per abitante pari a 114 mc/abit secondo quanto fissato dall'originario P.P. delle Prescrizioni Esecutive.



- n.37 alloggi in aree già zone C₁ (comparti 3 e 6) nel previgente strumento urbanistico e destinate ad interventi edilizi di iniziativa privata, per un totale di 110 nuovi abitanti insediabili in aggiunta ai presunti 42 già insediati²;
- n.78 alloggi in aree totalmente destinate a servizi territoriali (ex comparti 12, 13, 14) nel previgente strumento urbanistico, per un totale di 302 nuovi abitanti insediabili.

Vanno, infine, precisati i due aspetti fondamentali perseguiti nella progettazione del piano in oggetto: gli ambiti territoriali di applicazione, in relazione al quadro urbanistico generale di riferimento e derivante dallo strumento attuativo previgente, ed il dimensionamento desunto dal calcolo del fabbisogno attualizzato.

A partire da questa indicazione si sono individuate, nella presente strumentazione urbanistica comunale, i comparti costituenti il P.P. e le relativa modalità di attuazione.

Il Piano, oltre a definire complessivamente le aree con destinazione residenziale che rispondono al fabbisogno stimato, localizza, inoltre, al loro interno - come richiesto dalla legislazione vigente - quelle riservate all'edilizia residenziale pubblica, le quali concorrono, in particolare, a determinare la capacità di soddisfacimento della quota di edilizia economica e popolare compresa tra il 40% e il 70%, a norma di legge, del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa.

3.2 I comparti ex zone omogenee B₅.

Nell'elaborare l'impianto urbanistico del nuovo ambito di pianificazione si è studiato quello preesistente.

Per quanto attiene le zone "B" del presente Piano, si rileva, preliminarmente, che alcune sono state confermate senza alcuna significativa modifica, mentre in altri casi si sono introdotte variazioni motivate sia da aggiustamenti locali sia da scelte più generali introdotte dalla nuova pianificazione urbanistica comunale.



Sulla base delle risultanze di un'ampia campagna di rilevamento dati e di puntuale ricognizione dell'edificato esistente nell'Ambito, in termini di localizzazione, superficie coperta, cubatura, destinazioni d'uso, situazione giuridica, ecc.... ed in relazione all'ubicazione dei fabbricati insistenti all'interno delle zone classificate "B₅" dal previgente strumento urbanistico, si è provveduto a delimitare, in particolare, n.5 comparti ²(con destinazione urbanistica B₄ "*Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione*" nel nuovo P.R.G.) contrassegnati ancora, per uniformità e agevolezza di riconoscimento, da numeri romani e pressoché coincidenti, a meno di minime variazioni dimensionali e di accorpamento, alle originarie perimetrazioni delle zone omogenee B₅.

Le modifiche principali alle precedenti compartimentazioni riguardano nello specifico:

- lo spostamento a nord di un asse stradale di progetto per una migliore funzionalità delle infrastrutture di penetrazione interna e collegamento esterno, col conseguente ridimensionamento del limite nord di tutti quei comparti confinanti con tale asse viario.
- l'accorpamento dei comparti contrassegnati originariamente dai numeri III e IV, con l'inglobamento interno dell'ex comparto 11, destinato nelle precedenti previsioni a servizio di urbanizzazione secondaria (I_c), e del parcheggio misto contraddistinto come P₁₁;
- la ripermimetrazione più razionale del comparto contraddistinto col numero romano I.

All'interno dei nuovi comparti delimitati si è quindi proceduto ad individuare (cfr. Elab.4), al fine della definizione delle cubature ancora assentibili e della verifica degli standard urbanistici, rispettivamente:

- lotti saturi, ove si ritiene esaurita la disponibilità di cubatura;
- lotti con diritto edificatorio pregresso ancora non utilizzato;
- dotazioni di servizi e infrastrutture localizzati, da realizzarsi in attuazione della logica perequativa a base del presente Piano attuativo, necessari per il soddisfacimento degli standard minimi di legge.

² I comparti II, V e VI del P.P. - con la suddivisione in subcomparti indicata nell'Elab. 2. - sono da assoggettare a Progetti Unitari (P.U.) di sistemazione integrata che prevedano opportune aree di urbanizzazione a servizio dei Comparti stessi, secondo i dettami dell' art. 54 delle N.d.A. del P.R.G., da rigidersi a cura dell' Amministrazione Comunale. (*adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017*)



Si prevede, altresì, secondo regolamentazione meglio specificata nelle norme di attuazione allegate al presente progetto di Piano Particolareggiato, la possibilità, per i proprietari dei suoli destinati ad ospitare le attrezzature collettive ed infrastrutture pubbliche individuate all'interno dei citati comparti, di realizzare le loro volumetrie sulle altre aree che il Piano Particolareggiato ha destinato a edificazione privata o residenziale pubblica, e, sfruttando la loro volumetria equivalente, cedere all'Amministrazione Comunale le aree di proprietà destinate a servizi, nel rispetto dei raggi di influenza relativi ai medesimi servizi.

La quantificazione dei servizi necessari è stata ovviamente verificata, oltre che a livello di comparto, a livello di zona B complessiva, indi a livello dell'intero ambito.

La volumetria ancora edificabile all'interno dei singoli comparti è stata, peraltro, computata come scarto tra i mc realizzabili secondo le previsioni delle prescrizioni esecutive previgenti e i mc realizzati e rilevati dalla ricognizione in loco effettuata.

I nuovi abitanti insediabili sono stati stimati, analogamente a quanto reiterato per i restanti comparti di zona C, considerando, per scelta tipologica in relazione agli insediamenti e per continuità con le previsioni precedenti, un volume lordo per abitante di 114 mc/abit .

Dall'analisi dei dati censimentari è risultato, inoltre, che ogni famiglia è mediamente composta di tre (n.3) componenti e che ad ogni famiglia corrisponde un alloggio.

3.3 I comparti ex “zone omogenee C₁” e “servizi territoriali”

Il Piano si articola in n.14 comparti che recepiscono sostanzialmente, ad esclusione di alcune modifiche conseguenti l'assetto interno della nuova viabilità di progetto, la localizzazione delle Z.T.O. C₁ e dei servizi individuate dal precedente strumento attuativo, nonché, in buona misura, la loro perimetrazione.

I nuclei risultano distribuiti su tutto il territorio d'ambito, privilegiando aree già urbanizzate in corrispondenza di insediamenti consolidati, rispetto ai quali si integrano, sia sotto il profilo della struttura insediativa che delle urbanizzazioni.



La progettazione dei comparti riguardanti le vere e proprie zone d'espansione previste dal nuovo Piano Regolatore in itinere ha richiesto, inoltre, l'analisi preventiva delle stesse aree in riferimento alle loro caratteristiche di fatto (natura geologica dei suoli, accessibilità, vincoli, ecc.) e di diritto (indici, parametri urbanistici, ecc.). E' stata, pertanto, individuata una superficie territoriale complessiva di circa mq. 240.000 da sottoporre al sistema perequativo, all'interno della quale si è provveduto a distinguere diverse tipologie di intervento edilizio, di insediamento abitativo possibile, nonché di destinazioni d'uso:

- a) comparti (contraddistinti dai numeri arabi 1a, 5, 6, 7, 9, 10 e 11) con indice volumetrico territoriale $I_{vt}=0,52$ mc/mq e di fabbricabilità superficiale fondiaria $I_{sf}=0,21$ mq/mq (I_{vf} Indice volumetrico fondiario = $0,7$ mc/mq), destinati ad edilizia residenziale pubblica, nel rispetto sia della L.n. 167/62, che definisce, all'art.3, *"l'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 % e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato"* nonché dell'art.16 comma 3 della L.R. 71/78, sia di quanto stabilito già in fase di indirizzo programmatico nella revisione del Piano Regolatore Generale, sia delle numerose richieste pervenute dalle cooperative edilizie presenti sul territorio comunale di aree per l'edilizia convenzionata;
- b) comparti (contraddistinti dai numeri arabi 13 e 14) comprendenti lotti per la realizzazione di edifici isolati di edilizia privata, in cui si conferma la possibilità dell'intervento edilizio diretto unitario, previa acquisizione del lotto e presentazione del relativo progetto edilizio nel rispetto delle N.t.A, nonché monetizzazione delle aree nelle quantità definite; si rappresenta, aggiuntivamente, che una subporzione del comparto contraddistinto dal numero arabo 14, secondo quanto esplicitamente graficizzato negli elaborati progettuali, è da intendersi assoggettato a Progetto Unitario ove, in attuazione della perequazione urbanistica, al fine dello sfruttamento del diritto edificatorio pregresso ancora non utilizzato (1.428 mc) e dell'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano, è consentito ai



proprietari riuniti in comparto di elaborare una Progettazione Unitaria (P.U.) di sistemazione integrata e prescrivere gli interventi di competenza dei vari soggetti titolari dei fondi urbani.

- c) comparti (contraddistinti dai numeri arabi 1b, 2, 3, 4, 8 e 12) comprendenti le aree d'espansione a più basso indice volumetrico territoriale $I_{vt}=0,36$ mc/mq e di fabbricabilità superficiale fondiaria $I_{sf}=0,15$ mq/mq (I_{vf} Indice volumetrico fondiario = $0,5$ mc/mq), caratterizzate da unità minime di progettazione, ovvero aree soggette ad una progettazione unitaria;
- d) Aree destinate alla viabilità esterna di progetto, per circa mq 45.000 complessivi, che delimita le compartimentazioni sopra definite e, connettendosi alla rete viaria esistente al contorno, consente la corretta integrazione con le zone B di completamento e funge da cerniera tra la nuova espansione dell'Ambito e l'abitato esistente;
- e) Aree, interne ai comparti di cui sopra, la cui localizzazione è stata fissata nella presente fase di stesura definitiva, da destinarsi ai necessari servizi di urbanizzazione secondaria (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde e parcheggi, di cui al D.M. 1444/68) dimensionati in modo da soddisfare per singolo perimetro le esigenze future e pregresse. All'interno di ogni comparto sono state, infatti, previste ed univocamente localizzate, superfici generalmente superiori rispetto a quelle individuabili sulla base del numero degli abitanti insediabili. Ciò anche nella considerazione che i circa 1.500 abitanti insediabili avrebbero determinato, con l'applicazione tout court del succitato D.M. del '68, superfici probabilmente troppo piccole per poter ospitare strutture scolastiche o attrezzature di interesse collettivo. A ciò si aggiunga che i servizi previsti consentirebbero il recupero degli standard necessari a soddisfare il fabbisogno pregresso anche in quelle zone della città consolidata ricadente all'interno dell'Ambito (zone "B₄" ovvero ex zone "B₅") ove, a fronte dei quasi 600 abitanti insediati, si rilevano poco più di 190 mq di attrezzature destinate a servizi (il parcheggio in via Pier Paolo Pasolini).



Si è scelto, quindi, di definire diverse tipologie di comparti all'interno delle zone d'espansione previste e di differenziare l'indice fondiario tra essi, in modo da poter distribuire sia secondo le esigenze progettuali, sia secondo lo stato di fatto e di diritto, le cubature residenziali, tenendo conto dei vantaggi legislativi ammessi per l'edilizia residenziale pubblica.

In tale ottica, è da ritenersi consentito lo "scambio" dell'indice fondiario tra i comparti di cui alla lettera a) e quelli di cui alla lettera b) e c) per superfici complessive al massimo pari a quelle già individuate, previa apposita deliberazione di Consiglio Comunale

Anche per i comparti di zona C gli abitanti insediabili sono stati valutati assumendo come dato progettuale una dotazione minima per abitante di 114 mc/abit, e ritenendo ogni famiglia mediamente costituita da tre componenti al fine del computo degli alloggi disponibili.

3.4 Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici.

In base al criterio metodologico seguito, il termine fabbisogno è stato assunto nel significato non di "fabbisogno teorico", automaticamente derivabile dall'applicazione di un qualche standard, ma nel senso di "deficit" effettivo di nuove abitazioni, la cui entità non può essere univocamente determinata ma può variare in relazione sia ad ipotesi alternative di evoluzione e composizione della domanda, sia in relazione alle differenti opzioni di politica abitativa e territoriale attivabili all'interno dell'attuale quadro normativo-istituzionale.

Infatti, la politica abitativa può oggi avvalersi di un'ulteriore gamma complessa di canali di intervento (recupero agevolato/convenzionato incentivante l'affitto, contributi agevolati per l'acquisto della prima casa, integrazione fitti, mobilità programmata nel patrimonio pubblico, ecc.), i quali possono contribuire a promuovere un più equilibrato rapporto tra domanda e offerta, evitando che una parte delle abitazioni disponibili resti inutilizzata o sottoutilizzata o venga comunque sottratta al mercato abitativo.



A monte dell'individuazione del fabbisogno, o meglio della formulazione di un ventaglio di ipotesi-obiettivo, è quindi necessario ricostruire un quadro informativo articolato e complesso sulla domanda e sull'offerta abitativa.

Tenendo conto dei limiti della base informativa attualmente disponibile e della necessità di successive verifiche e aggiornamenti, si è cercato pertanto di elaborare un procedimento di calcolo del fabbisogno che rispondesse ai seguenti requisiti di:

- esplicitare, per quanto possibile, tutti i principali elementi che concorrono alla individuazione del fabbisogno dal lato domanda (pregressa e futura) e dal lato offerta (interventi già programmati, alloggi che si rendono disponibili attraverso processi di mobilità nello stock, ecc.), tenendo distinte la componente sociale (edilizia sovvenzionata e agevolata/convenzionata) e la componente privata;
- evidenziare il contributo di ciascuno dei predetti elementi alla valutazione finale del fabbisogno, in base ad ipotesi alternative di politiche abitative e territoriali;
- rendere possibile la verifica e la modifica di ciascuna componente di calcolo in seguito all'aggiornamento della base informativa e/o al cambiamento delle ipotesi assunte.

Complessivamente il Piano Particolareggiato copre una superficie di circa mq. 311.000, per un volume residenziale totale complessivo di mc. 170.715, consentendo l'insediamento di 1.500 abitanti (di cui 631 già insediati e 869 di nuova previsione), calcolati sulla base dei parametri esposti ai paragrafi e punti precedenti.

La definizione delle quantità edificabili ha, in particolare, confrontato quelle previste dalle precedenti Prescrizioni esecutive, espresse nello strumento urbanistico previgente in metri cubi di volume per comparto, e quelle scaturenti da diritto edificatorio non ancora realizzato.

Per verificare la conformità delle quantità residenziali previste nei singoli nuclei, queste sono state raffrontate alle volumetrie indicate dalla previgente stesura di Piano Particolareggiato nonché a quelle convenzionalmente calcolabili applicando l'indice di densità fondiaria stabilito sulla base della stimata nuova previsione di insediabilità di 1.500 abitanti, determinando le edificabilità nei



singoli comparti attraverso la moltiplicazione del dato di Superficie fondiaria, al netto della viabilità principale interna e delle aree destinate a servizi, per l'indice fondiario differenziato per zona.

Il fabbisogno minimo di edilizia economica e popolare è stato valutato sulla base di diversi fattori concorrenti:

- le indicazioni derivanti dalle previsioni delle precedenti Prescrizioni esecutive che assegnavano a tale fattispecie di intervento n.253 alloggi;
- la necessità di adeguare le nuove previsioni a quanto valutato in sede di stesura del nuovo P.R.G. che prevede l'insediamento in aree risorsa di circa 5.000 abitanti (confermandosi, peraltro, il dimensionamento complessivo del Piano Regolatore Generale previgente di 34.680 unità), da redistribuire tra tutti i comparti di nuova espansione prevista, evitando sovradimensionamenti di alcuni e sottoutilizzi di altri;
- l'assunzione presente già nelle "Direttive generali per la rielaborazione del P.R.G. e del R.E.C. ex art.3 L.R. 15/91" secondo cui gli strumenti di governo urbanistico delle trasformazioni territoriali urbane dovranno disciplinare normativamente le modalità per l'individuazione delle aree funzionali all'attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare da quantificare nel 40% delle disponibilità.

Il combinato disposto dei superiori punti ha portato a ridimensionare le originarie previsioni di abitazioni da destinare ad edilizia residenziale pubblica valutandole, al massimo, per l'ambito in oggetto ed in virtù dello stato di fatto e di diritto ad oggi consolidato, in complessivi 125 nuovi alloggi, pari al 48% del totale previsto.

L'eventuale fabbisogno pregresso e aggiuntivo potrà essere soddisfatto dalla futura approvazione di strumenti attuativi nelle restanti aree d'espansione individuate dal nuovo strumento urbanistico.



Non è pleonastico rimarcare che l'insediamento residenziale teorico di 1.500 abitanti tiene conto di:

- una componente attualmente insediata di circa 630 unità, pari al 42 % del totale;
- una componente legata alle zone E.R.P di circa 375 abitanti pari al 25 % del totale (e al 43% dei nuovi abitanti insediabili) e valutati nella quantità strettamente necessaria a soddisfare richieste pregresse, localizzazioni già deliberate e previsioni antecedenti;
- una componente da ricondurre alla tipologia residenziale di iniziativa privata, per un totale di 110 abitanti pari al 7% del totale, valutata conformemente alla previsioni e prescrizioni relative ai comparti n.3 e n.6 delle Prescrizioni Esecutive Previgenti;
- una componente afferente alle restanti zone C dell'Ambito, di circa 300 unità, pari al 20% del totale, stimata con un modesto indice di fabbricabilità superficiale fondiaria pari a 0,15 mq/mq (corrispondente a circa 0,5 mc/mq).

In definitiva le zone residenziali di Piano consentono una insediabilità (all'interno dei "lotti liberi" ancora presenti nel tessuto urbanistico-edilizio esistente e su nuove aree di espansione) per complessivi 1.500 abitanti, il 42% dei quali già insediato e il 25 % (pari al 45% delle sole zone d'espansione) localizzato in aree di iniziativa pubblica.

Il dimensionamento delle aree destinate ad urbanizzazioni (primarie e secondarie), che soddisfano lo standard, è stato calcolato sia in base alle previsioni precedenti Prescrizioni Esecutive che riservano a servizi di cui al D.M. 1444/68 circa mq 53.300, sia alle computazioni contenute nella rielaborazione del Piano Regolatore Generale cui si rimanda per il maggior dettaglio informativo.



Le aree a standard (comprehensive di eventuali monetizzazioni in luogo di cessione di aree) previste nel presente Piano ammontano a complessivi mq. 61.000 (di cui circa 46.500 per le aree di espansione e circa 14.500 per le zone B), opportunamente disaggregati nelle diversi zone, cui si aggiungono i circa 50.000 mq di nuova viabilità di progetto, extra ed intracomparto, che contribuiranno significativamente alla infrastrutturazione del territorio di riferimento e con funzione sia di distribuzione principale alle attrezzature programmate sia di servizio alla residenza.

La dotazione di aree da cedere, relativamente alle sole aree di espansione (Ar) del Piano per standard e per viabilità, ammontante a complessivi mq. 87.208, prevista nel nuovo P.R.G. è ampiamente ricompresa nel prestabilito trasferimento di aree a servizi (e/o monetizzazione) e sede stradale regolato dall'applicazione del metodo perequativo e contemplato nella presente proposta pianificatoria secondo quanto riportato nella sottostante tabella³ e nelle tavole progettuali indicate come Elab.3 ed Elab.4.

	Comparto	S _{terr.} (mq)	Area risorsa netta (mq)	Servizi e/o monetizzazione (mq)	di cui per servizi localizzati (mq)	Abitanti insediabili
COMPARTI	I	22.975	21.934,95	5.517,43	5.517	269
	II	9.950	8.586,99	0,00	0	154
	III/IV	21.085	19.318,15	9.116,43	9.116	75
	V	9.284	7.329,61	0,00	0,00	68
	VI	9.216	7.984,04	0,00	0,00	106
	1a	8.330	7.221,02	1.814,58	1.799	33
	1b	13.931	10.854,78	2.938,42	2.500	35
	2	20.461	15.749,56	3.133,04	3.000	50
	3	21.861	16.789,21	4.544,89	4.200	54
	4	24.086	18.294,97	4.952,50	3.000	59
	5	5.315	4.041,02	1.015,48	873	19
	6	17.318	14.244,39	2.605,49	0	65
	7	19.934	16.657,42	4.185,87	0	77
	8	22.164	19.273,06	5.217,28	4.000	62
	9	15.091	12.525,75	3.147,62	3.085	58
	10	15.835	12.940,32	2.400,06	1.607	59
	11	16.614	13.639,05	3.427,38	1.487	63
	12	15.284	13.068,14	3.537,59	3.000	42
	13	8.151	6.702,93	1.122,93	0,00	54
	14	14.199	12.076,77	2.464,16	0,00	98
Sommano		311.083	259.232,13	61.141,15	43.184	1.500

³ Fermo restando il mantenimento degli indici, parametri, quantità volumetriche e prescrizioni indicate nel presente Piano Particolareggiato Ambito 4, si rappresenta che le superfici e volumetrie riportate in tabella e nei "Calcoli urbanistici dimensionali" ed afferenti gli adiacenti comparti 14 e III/IV devono essere ricondotte, in sede di progetto definitivo, alla diversa estensione del comparto 14 che ha ricompreso la limitrofa porzione di zona B per effetto dell'accoglimento di osservazione al PRG adottato, con conseguente trasferimento delle volumetrie correlate e della quota parte di viabilità di progetto di pertinenza (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)



Non si sottace che i volumi massimi di edificazione assunti nelle P.E. previgenti (cfr. tabelle sinottiche di dettaglio a corredo delle tavole del precedente P.P.), assumendo sempre come dato progettuale una dotazione minima per abitante di 114 mc/abit, conducono nella realtà ad una stima di abitanti complessivamente insediabili ben superiore all'insediamento residenziale teorico di 1.411 unità rispetto al quale è stata condotta la verifica degli standard ed impostato il dimensionamento definitivo.

In definitiva, i fabbisogni minimi, circa mq 27.000, sulla base delle indicazioni minime ex D.M. 02.04.68 n.1444 (cfr. Tabella 1) rapportati ai 1.500 futuri residenti, possono così considerarsi abbondantemente soddisfatti attraverso le superfici, riservate a servizi e attrezzature collettive, previste internamente ai singoli comparti di attuazione e specificamente localizzate.

Tali superfici, come più volte sottolineato, andranno a sanare fabbisogni pregressi di interi comparti ricadenti nell'ambito e, contemporaneamente, di quartieri limitrofi, in base alla valutazione dei relativi raggi d'influenza.

<i>VERIFICA STANDARD - ABITANTI INSEDIABILI 1.500</i>					
Tipo di servizio	Standard D.M. 1444/68 (mq/ab)	Totale superficie esistente (mq)	Standard attuale (mq/ab)	Fabbisogno D.M. 1444/68 (mq)	Scarto dallo standard (mq)
Attrezzature scolastiche	4,50	0,00	0	6.750,00	- 6.750,00
Attrezzature interesse comune	2,00	0,00	0	3.000,00	- 3.000,00
Verde	9,00	0,00	0	13.500,00	- 13.500,00
Parcheggi	2,50	198,00	0,13	3.750,00	- 3.552,00
TOTALE	18,00	198,00	0,13	27.000,00	-26.802,00

Tabella 1 - Distribuzione attuale degli standard urbanistici nel territorio comunale

Per quanto riguarda le attrezzature da destinare, sempre ai sensi D.M. 1444/68, ad edilizia scolastica (per un minimo di mq. 6.750) e servizi di interesse collettivo (per un minimo di mq. 3.000), si è programmato di localizzare:



- nei comparti contrassegnati coi numeri arabi 2 e 8, aree di ampiezza minima pari a mq. 3.000 necessarie per la realizzazione di edifici scolastici da adibire a Scuola Elementare (per un numero complessivo di classi pari a 10, ovvero n.2 sezioni) secondo quanto richiesto dal D.M. 18 dicembre 1975 sull'edilizia scolastica.
- nei comparti contrassegnati coi numeri arabi 8 e 12, aree di ampiezza minima pari a mq. 1.000 necessarie per la realizzazione di edifici scolastici da adibire ad asilo nido in ottemperanza ai minimi previsti dal D.A. n.16451 del 20/09/77.
- nel comparto contrassegnato col numero arabo 3, un'area di ampiezza minima pari a mq. 4.200 necessaria per la realizzazione di un edificio scolastico da adibire a Scuola Media Inferiore (per un numero di classi pari a 6, ovvero n.2 sezioni) sempre secondo quanto richiesto dal D.M. 18 dicembre 1975 sull'edilizia scolastica.
- nel comparto contrassegnato col numero arabo 1b, un'area di ampiezza pari a mq. 2.500 necessaria per la realizzazione di un edificio scolastico da adibire a Scuola Materna (per un numero complessivo di 2 sezioni) in ottemperanza al minimo previsto dall'anzidetto D.M. 18 dicembre 1975.
- nei comparti contrassegnati dai numeri arabi 4 e 12, aree di ampiezza rispettivamente pari a circa mq. 3.000 e mq. 2.000 per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, tipologicamente da specificare (a livello puramente indicativo si sono individuati rispettivamente un poliambulatorio ed una chiesa), in fase di progetto di dettaglio, sulla base di esigenze ed istanze rappresentate dagli attori locali e dai futuri fruitori del servizio.

L'ubicazione puntuale, all'interno dei comparti, delle predette urbanizzazioni secondarie e l'organizzazione interna dei lotti, con il relativo impianto viario, può essere variata, in fase di progetto esecutivo del comparto, laddove prevista la cessione diretta senza ricorso all'esproprio delle superfici destinate a servizi, , fermo restando, quali parametri progettuali fissi, la superficie, la localizzazione e il disegno della viabilità pubblica, la suddivisione di isolati e comparti,



l'individuazione dei parametri urbanistici (indice di densità fondiaria, destinazioni d'uso consentite, altezza massima), la quantità totale e la destinazione pubblica della superficie di cessione.

Gli altri elementi sono indicativi e, come tali, suscettibili di variazioni all'interno dell'Ambito.

Come evincibile dalla tavola progettuale indicata come Elab.4, che rappresenta graficamente le previsioni del presente Piano Particolareggiato, la realizzazione della viabilità di progetto esterna ai comparti è da intendersi a carico dei lottizzanti di ciascun comparto perimetrale, approssimativamente ognuno per metà della singola carreggiata, il tutto secondo il limite dell'area di pertinenza demarcato per ciascun settore-comparto.

3.5 La composizione interna dei lotti.

I volumi degli edifici saranno compatti, con disposizione preferibilmente allungata est-ovest per raggiungere obiettivi climatici ottimali.

La collocazione urbanistica dei vari edifici, (che, assieme alla configurazione interna dei lotti, sarà oggetto della fase di dettaglio progettuale) rispetterà il "diritto al sole" e i fabbricati verranno distribuiti sul territorio con una "distanza critica" per garantire il soleggiamento fra edifici paralleli ed orientati a sud.

Le unità edilizie saranno, quindi, orientate preferibilmente sull'asse nordovest-sudest in modo tale da favorire la massima esposizione alla luce solare, mentre le distanze tra ogni edificio, anche superiori ai 10 metri prescritti dal D.M. 1444/68, eviteranno la proiezione di coni d'ombra e favoriranno l'aerazione interna, permettendo una buona salubrità degli spazi.

Nei casi di immobili del tipo cosiddetto di "Edilizia residenziale Pubblica" (E.R.P.), l'organizzazione interna delle sette aree delimitate sarà tale da garantire uno standard residenziale qualitativamente elevato, dato, non solo dalle caratteristiche tipologiche dell'edilizia abitativa ma, anche, dalla composizione ed organizzazione degli spazi liberi di pertinenza alle residenze.

Per ogni lotto la viabilità interna di servizio sarà separata dalle aree pedonali comuni, queste ultime pensate come delle piazze per favorire la socialità dei residenti. In tali aree troveranno



posto, oltre che i classici arredi urbani, anche delle fontane e delle aiuole che fungono da sedili, consentendo un miglioramento estetico dello spazio residenziale.

Le restanti aree saranno destinate al verde comune, che, oltre ad assolvere ad una funzione estetica, contribuiscono al miglioramento del microclima attraverso un leggero abbassamento della temperatura rispetto ai centri urbani compatti, una diminuzione dell'intensità del vento e una naturale umidificazione dell'aria.

Rispettando la naturalità e la geografia del luogo, la piantumazione di queste aree sarà effettuata con essenze arboree tipiche dell'ambiente mediterraneo, il tutto secondo quanto rappresentato nell'Elab.7.

All'interno delle aree a verde e per ogni lotto saranno collocate attrezzature comuni (campetti da gioco multifunzionali, aree con sabbia per i giochi dei bambini, ecc...) tutte destinate al tempo libero dei residenti.

All'interno di ciascun comparto, saranno individuati, altresì, parcheggi privati (non rappresentati graficamente) da considerare in aggiunta a quelli che verranno realizzati per le costruzioni (nell'ordine di 1 mq/10mc) per il soddisfacimento del fabbisogno complessivo.

Infine le reti tecnologiche (rete idrica, rete fognante, rete elettrica, rete gas, rete telefonica) di progetto saranno integrate con quelle esistenti secondo quanto schematizzato a livello di schema di massima negli elaborati indicati rispettivamente come 12a, 12b, 12c.

La realizzazione degli impianti infrastrutturali all'interno di ogni singolo lotto oggetto di futura realizzazione, e relativi allacciamenti a tutte le reti impiantistiche già realizzate in precedenza, faranno capo interamente ad ogni singolo intervento edilizio.

3.6 Titolo dei proprietari espropriati per l'assegnazione degli alloggi di tipo E.R.P.

In merito all'eventuale ricorso all'esproprio di aree destinate a residenza di tipo E.R.P., il Legislatore ha previsto due modalità di indennizzo per i proprietari di tali aree: o l'indennizzo pecuniario o la possibilità di concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.



Il risarcimento pecuniario è disciplinato dal D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di esproprio per pubblica utilità*”, nonché da successive modifiche ed integrazioni.

Invece, la possibilità di accedere all’assegnazione di alloggi residenziali di tipo E.R.P. è normata all’articolo n.35 della Legge nazionale 22 ottobre 1971 n.865, dalla Legge Regionale 20 dicembre 1975 n.79, recante “*Nuove norme per l’incentivazione dell’attività edilizia delle cooperative della Regione*”, che all’art.10 in materia di esproprio rimanda alla L.n. 865/71; e dalla L.R. 27 dicembre 1978 n.71 art.16 comma 4.

L’articolo n.35 della L.n. 865/71, al comma 11, così sostituito dall’articolo n.3, comma 63, Legge nazionale 23 dicembre 1996 n.662, disciplina chi possiede il titolo per richiedere la concessione in diritto di superficie o la concessione in proprietà delle aree destinate alla costruzione di case per l’edilizia residenziale pubblica: “*sono concessi in diritto di superficie, ..., o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione o loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati, ai sensi della presente legge, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalla vigente disposizione per l’assegnazione di alloggi di edilizia agevolata*”⁴.

In base a quanto riportato sopra, si possono prospettare due possibilità:

- a) riservare una quota parte degli alloggi realizzati dall’impresa di costruzione, ottenente la concessione, ai proprietari espropriati, sempre che questi ultimi posseggano i requisiti previsti dalla legge;
- b) riservare una quota parte dell’area ai proprietari espropriati, i quali provvederanno da se alla costruzione degli alloggi, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, prescritti dal P.R.G. vigente.

In ogni caso, essendo i parametri urbanistici vincolanti, le quote parti, da assegnare ai proprietari espropriati, devono essere conteggiate all’interno degli indici urbanistici fissati e della verifica degli standard (volumetria massima realizzabile, numero massimo di abitanti insediabili,

⁴ Legge 22 ottobre 1971, art.35, comma 11, così sostituito dall’articolo n.3, comma 63, Legge 23 dicembre 1996 n.662.



rapporto di copertura, tipologia ed altezze degli edifici, ecc.), come sopra riportato per ogni area E.R.P., oggetto di questo lavoro.



ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 4 PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G.

Elab A) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano.

Elab. B) Norme tecniche di attuazione del P.P.

Elab. C) Schede relative allo stato di fatto degli immobili insistenti sull'ambito.

Elab. D) Previsione di massima delle spese per l'attuazione del P.P. ed elenchi catastali.

Elab. 1)	Inquadramento generale dell'area oggetto d'intervento.	scale varie
Elab. 2)	Planimetria delle previsioni di P.R.G.	scala 1:1.000
Elab. 3)	Destinazione d'uso delle aree e verifica degli standards del P.P.	scala 1:1.000
Elab. 4)	Planimetria generale dello stato di fatto con sovrapposizione del P.P.	scala 1:1.000
Elab. 5)	Planimetria generale su mappa catastale e piano particellare di esproprio.	scala 1:1.000
Elab. 6)	Planimetria generale della viabilità, dei percorsi pedonali e delle aree destinate a parcheggi e a servizi.	scala 1:1.000
Elab. 7)	Planimetria generale del verde.	scala 1:1.000
Elab. 8)	Delimitazioni dei comparti e individuazione degli interventi ammissibili.	scala 1:1.000
Elab. 9)	Allineamenti e perimetri regolatori.	scala 1:1.000
Elab. 10)	Profili regolatori.	scale varie
Elab. 11)	Planivolumetrico.	scala 1:1.000
Elab. 12a)	Planimetria generale impianti di smaltimento acque reflue e acque bianche – Particolari costruttivi.	scala 1:1.000
Elab. 12b)	Planimetria generale rete di distribuzione idrica – Particolari costruttivi.	scala 1:1.000
Elab. 12c)	Planimetria generale rete di distribuzione energia elettrica; rete telefonica; rete di distribuzione gas metano.	scala 1:1.000
Elab. 13)	Tipologie edilizie.	scale varie



CALCOLI URBANISTICI DIMENSIONALI

		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} <i>netta</i> <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} <i>monetizzazione</i> <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>		S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{tandard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
COMPARTI ZONE B					esistente di progetto	6.610,59 705,29	edificabile satura edificata	2.521,00 2.951,89 3.628,75	lotti edificabili - lotti edificati	3.782,00 - 26.947,00			
	Comparto I	22.975	21.934,95	5.517,43		7.315,88		9.101,64		30.729,00	269	4.842,00	675,43
					esistente di progetto	1.755,98 283,86	edificabile satura edificata	0,00 4.093,15 2.454,00	lotti edificabili - lotti edificati	0,00 - 17.557,13			
	Comparto II	9.949,90	8.586,99	0,00		2.039,84		6.547,15		17.557,13	154	2.772,00	-2.772,00
					esistente di progetto	1.439,37	edificabile satura edificata	6.761,72 1.257,63 743,00	lotti edificabili - lotti edificati	5.650,00 - 2.830,26			
	Comparti III-IV	21.085,10	19.318,15	9.116,43		1.439,37		8.762,35		8.480,26	75	1.350,00	7.766,43
					esistente di progetto		edificabile satura edificata	0,00 5.899,61 1.430,00	lotti edificabili - lotti edificati	0,00 - 7.785,00			
	Comparto V	9.284,00	7.329,61	0,00		0,00		7.329,61		7.785,00	68	1.224,00	-1.224,00
					esistente di progetto	291,23	edificabile satura edificata	0,00 4.715,81 2.977,00	lotti edificabili - lotti edificati	0,00 - 12.048,02			
	Comparto VI	9.215,50	7.984,04	0,00		291,23		7.692,81		12.048,02	106	1.908,00	-1.908,00
							edificabile edificata	9.282,72 11.232,75	lotti edificabili lotti edificati	9.432,00 67.167,41			
	Totale comparti zone B	72.509,60	65.153,74	14.633,86		11.086,32		39.433,56		76.599,41	672	12.096,00	2.537,86
		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} <i>netta</i> <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} <i>monetizzazione</i> <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>		S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{tandard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
AMBITO COOPERATIVE					esistente di progetto		edificabile edificata	5.406,44 0,00	edificabile edificato	3.784,51 0,00			
	Comparto 1a	8.329,50	7.221,02	1.814,58		0,00		5.406,44		3.784,51	33	594,00	1.220,58
					esistente di progetto		edificabile edificata	3.025,54 0,00	edificabile edificato	2.117,88 0,00			
	Comparto 5	5.314,50	4.041,02	1.015,48		0,00		3.025,54		2.117,88	19	342,00	673,48
					esistente di progetto	974,01	edificabile edificata	10.664,89 0,00	edificabile edificato	7.465,42 0,00			
	Comparto 6	17.318,20	14.244,39	2.605,49		974,01		10.664,89		7.465,42	65	1.170,00	1.435,49
					esistente di progetto		edificabile edificata	12.471,55 0,00	edificabile edificato	8.730,08 0,00			
	Comparto 7	19.934,20	16.657,42	4.185,87		0,00		12.471,55		8.730,08	77	1.386,00	2.799,87
					esistente di progetto		edificabile edificata	9.378,13 0,00	edificabile edificato	6.564,69 0,00			
	Comparto 9	15.091,00	12.525,75	3.147,62		0,00		9.378,13		6.564,69	58	1.044,00	2.103,62
					esistente di progetto	851,74	edificabile edificata	9.688,52 0,00	edificabile edificato	6.781,97 0,00			
	Comparto 10	15.834,60	12.940,32	2.400,06		851,74		9.688,52		6.781,97	59	1.062,00	1.338,06
					esistente di progetto		edificabile edificata	10.211,67 0,00	edificabile edificato	7.148,17 0,00			
	Comparto 11	16.613,70	13.639,05	3.427,38		0,00		10.211,67		7.148,17	63	1.134,00	2.293,38
							edificabile edificata	60.846,74 0,00	lotti edificabili lotti edificati	42.592,72 0,00			
Totale	98.435,70	81.268,97	18.596,48		1.825,75		60.846,74		42.592,72	374	6.732,00	11.864,48	

		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} netta <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} monetizzazione <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>	S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{standard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
AMBITO INTERVENTI INIZIATIVA PRIVATA					esistente di progetto	edificabile edificata	4.500,00 1.080,00	edificabile edificato	5.400,00 744,00			
	Comparto 13	8.150,70	6.702,93	1.122,93	0,00	5.580,00	6.144,00	54	972,00	150,93		
					esistente di progetto	edificabile edificata	882,92 309,19 5.880,00 2.540,50	edificabile edificato	7.140,00 3.951,54			
	Comparto 14	14.198,60	12.076,77	2.464,16	1.192,11	8.420,50	11.091,54	98	1.764,00	700,16		
	Totale	22.349,30	18.779,70	3.587,09	1.192,11	14.000,50	17.235,54	152	2.736,00	851,09		

		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} netta <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} monetizzazione <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>	S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{standard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
ALTRI AMBITI	Comparto 1b	13.931,10	10.854,78	2.938,42		edificabile	7.916,36	3.958,18	35	630	2.308	
	Comparto 2	20.461,40	15.749,56	3.133,04	1.130,41	edificabile	11.486,11	5.743,05	50	900	2.233	
	Comparto 3	21.861,20	16.789,21	4.544,89		edificabile	12.244,32	6.122,16	54	972	3.573	
	Comparto 4	24.086,30	18.294,97	4.952,50		edificabile	13.342,47	6.671,23	59	1.062	3.891	
	Comparto 8	22.163,50	19.273,06	5.217,28		edificabile	14.055,78	7.027,89	62	1.116	4.101	
	Comparto 12	15.284,40	13.068,14	3.537,59		edificabile	9.530,55	4.765,28	42	756	2.782	
	Totale	117.787,90	94.029,72	24.323,72	1.130,41	68.575,59	34.287,79	302	5.436,00	18.887,72		

		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} netta <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} monetizzazione <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>	S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{standard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
						edificabile	139.802,33	lotti edificabili	89.420,52			
						edificata	3.620,50	lotti edificati	4.695,54			
Totale comparti zona C		238.572,90	194.078,39	46.507,29	4.148,27	143.422,83	94.116,06	828	14.904,00	31.603,29		

		S_{terr} <i>mq</i>	A_{rea risorsa} netta <i>mq</i>	S_{ervizi e/o} monetizzazione <i>mq</i>	V_{iabilità generale interna} <i>mq</i>	S_{fond.} <i>mq</i>		V_{edif} <i>mc</i>		A_{bit. insediabili}	S_{standard minimi} <i>mq</i>	S_{carto standard} <i>mq</i>
						satura	18.918,09					
						edificabile	149.085,05	lotti edificabili	98.852,52			
						edificata	14.853,25	lotti edificati	71.862,95			
Verifica complessiva Ambito 4		311.082,50	259.232,13	61.141,15	15.234,59	182.856,39	170.715,47	1.500	27.000	34.141		

Area risorsa netta comparti (B+Ar)	259.232,13
Viabilità esterna	45.674,31
Totale	304.906,44 mq
Viabilità esistente al contorno	6.176,06 mq
Perimetro ambito 4	311.082,50 mq

Nota: Fermo restando il mantenimento degli indici, parametri, quantità volumetriche e prescrizioni indicate nel presente Piano Particolareggiato Ambito 4, si rappresenta che le superfici e volumetrie sopra riportate ed afferenti gli adiacenti comparti 14 e III/IV devono essere ricondotte, in sede di progetto definitivo, alla diversa estensione del comparto 14 che ha ricompreso la limitrofa porzione di zona B per effetto dell'accoglimento di osservazione al PRG adottato, con conseguente trasferimento delle volumetrie correlate e della quota parte di viabilità di progetto di pertinenza (**adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017**)