



COMUNE DI AVELLINO

Settore Assetto e Sviluppo del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Piano Urbanistico Attuativo Quattrograna ovest **Zona di Sostituzione e Ricomposizione "RU11"** *Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004 – art. 26*



ELA1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA Variante

committente:
COMUNE DI AVELLINO

progettazione:
arch. Luigi De Cesare
arch. Angelo Rapa



COMUNE DI AVELLINO
Assessorato all'Urbanistica
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Piano Urbanistico Attuativo d'Ambito– RU11

Assessore all'Urbanistica, Governo del Territorio, Pianificazione e Programmazione, Gestione Edilizia:

Coordinatore:

arch. Luigi De Cesare

Gruppo di Progettazione interdisciplinare interno

arch. Angelo Rapa

arch. Rosalia I. Baldanza

geom. Ciro Giordano

Sommario

| | |
|--|-----------|
| Sommario | 3 |
| PREMESSA | 4 |
| 1. ANALISI DELL'AREA D'INTERVENTO | 5 |
| 2. STATO ATTUALE DEI LUOGHI | 8 |
| 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO | 13 |
| 4. DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO RU11 E VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PUA | 16 |
| 5. OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO | 23 |
| 5.1 Obiettivi..... | 23 |
| 5.2 Criteri e modalità esecutive degli interventi..... | 24 |
| 5.3 Tipologia di interventi..... | 26 |
| 5.4 Modalità di attuazione..... | 28 |
| 5.5 Diritti Edificatori..... | 28 |
| 6. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO | 29 |
| 7. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE | 33 |
| 8. FATTIBILITA' FINANZIARIA – RIPARTO ONERI E FONTI DI COPERTURA | 33 |

PREMESSA

Con nota indirizzata allo scrivente servizio, prot. 84640/2019, il RUP, l'Assessore e il Dirigente del settore LL.PP, chiedevano di adottare una variante interna al PUA approvato con delibera di G.C. n 74 del 29.03.2018, relativo alla zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana "Ru11".

Tale richiesta nasceva dalla necessità di dover adeguare l'intervento urbanistico alle seguenti esigenze rappresentate:

- completare la bonifica delle coperture di amianto presenti su due prefabbricati del quartiere Quattrograne ovest (edificio 4 – 14), più volte fatti oggetto di segnalazione e diffida da parte della competente ASL;
- Rimodulare l'intervento previsto nel comparto 2 del PUA già approvato, prevedente la demolizione dell'edificio 1 e 2 e realizzazione di un nuovo edificio da adibirsi a Centro Servizi e di quartiere;
- bonifica e riqualificazione degli edifici 4 e 14 da adibire a servizi di interesse comune;
- Completamento di un tratto di viabilità di quartiere, attualmente senza uscita, con la strada comunale e aumento degli spazi a parcheggio;
- Privilegiare gli interventi di manutenzione e riqualificazione delle aree e degli spazi pubblici esistenti..

Sulla scorta delle indicazioni fornite, si sono predisposti gli atti necessari per procedere alla definizione del Piano Urbanistico Attuativo in variante alle previsioni di quello già approvato con delibera di G.C. n 74 del 29.03.2018.

La zona interessata è definita dal PUC vigente di sostituzione e ricomposizione urbana – Ru11, i cui parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono definiti nelle schede normative all'allegato 1b. La trasformazione di tali aree è attuata mediante la procedura del Comparto edificatorio (L.R. n° 16/2004, artt. 33 e 34 e del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 della Regione Campania, art. 10).

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina tali aree agli artt. 4-5-16 delle NTA secondo i quali l'area è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo da approvare secondo le procedure previste dalla L.R. 16/04 all'art. 27 e dal regolamento di attuazione n. 5/2011.

1. ANALISI DELL'AREA D'INTERVENTO

La località di Quattrograna fa parte del comune di Avellino, in provincia di Avellino, nella regione Campania, dista 0,92 chilometri dal centro del medesimo comune.

Il quartiere di Quattrograna ovest, in cui ricade l'area oggetto dell'intervento di riqualificazione, risulta un ambito posto a sud-ovest rispetto alla struttura urbana della città ed costituito in maniera prevalente da edilizia residenziale pubblica.

Il Quartiere fu costruito per far fronte alla domanda di alloggi cresciuta esponenzialmente in seguito al terremoto del 1980 ed è costituito da 14 edifici residenziali e un unico edificio pubblico a destinazione di Centro sociale in stato di abbandono.

La tipologia edilizia e la morfologia del quartiere sono evidentemente di carattere semplice, gli spazi a verde e liberi tra i fabbricati sono sistemati in maniera approssimativa e nel più dei casi sono utilizzati per il parcheggio; nel quartiere si avverte immediatamente un senso di degrado e di mancanza di un disegno complessivo del tessuto connettivo fra gli elementi che compongono l'insediamento.

Il Quartiere è diviso dalla città da una vasta area verde del Torrente Fenestrelle che corre lungo tutta il centro abitato da ovest ad est ed ha risentito nel tempo di una difficile accessibilità assicurata solo da una viabilità a sezione limitata.

A sud il quartiere di Quattrograna si attesta al margine della variante sud della città di Avellino, viabilità a scorrimento veloce.

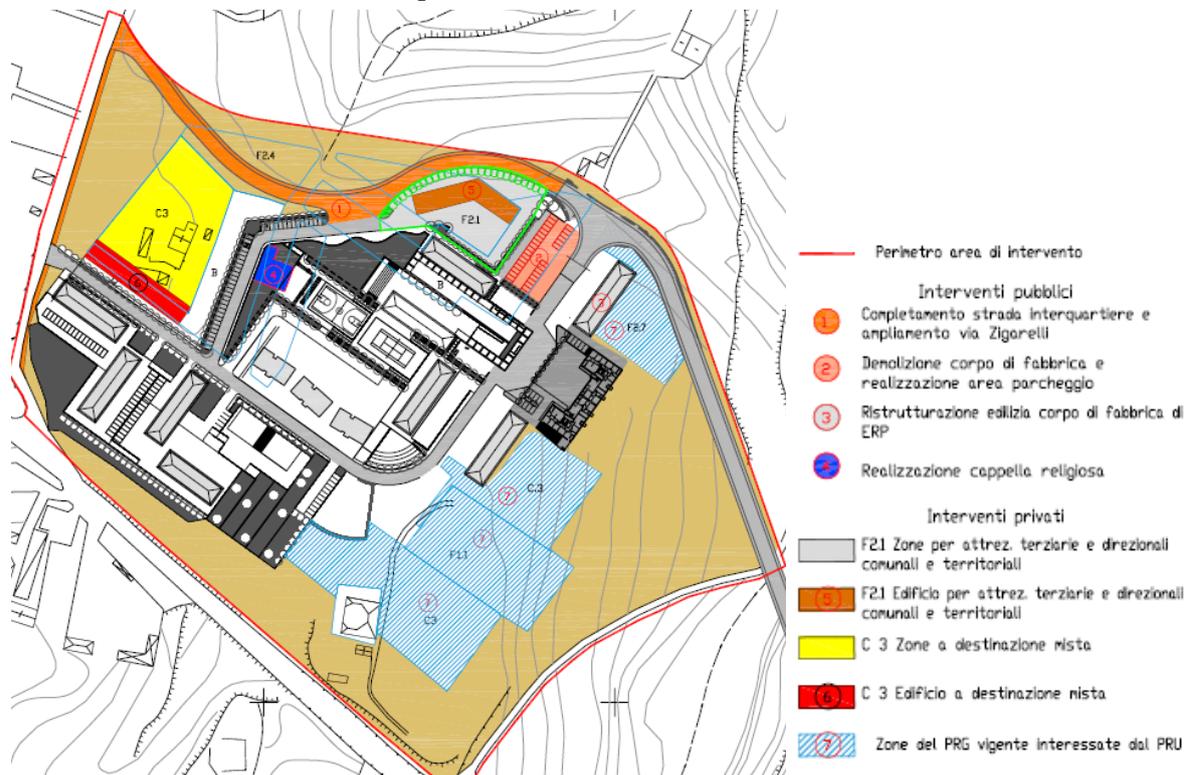


Il territorio comunale – localizzazione del quartiere rispetto al centro di Avellino.

L'area caratterizzata da un isolamento fisico e funzionale nonché da una scarsa qualità generale ha comportato un progressivo degrado del quartiere che, pur inserito in un contesto ambientale e paesaggistico interessante, risulta allo stato emarginato e sconnesso dalla città. A testimonianza di tale disagio nel corso degli anni si è verificata una difficoltà nell'assegnazione degli alloggi di tale quartiere e una frequente richiesta di trasferimento da parte dei residenti ad altri alloggi comunali.

A partire dal 1996, ma che si sta concretizzando dal 2004, ad oggi finalizzato alla riqualificazione urbana ed ambientale da attuarsi attraverso una serie articolata di interventi sia pubblici che privati.

Il Quartiere in particolare è stato oggetto di un Programma di Recupero Urbano della città di Avellino denominato PRU 03 – Quattrograna Ovest. Tale Programma aveva come obiettivo di completare la riqualificazione urbanistica del quartiere attraverso la realizzazione di una serie di interventi pubblici con fondi PRU regionali. Il recupero urbanistico ed ambientale è stato avviato con fondi afferenti al Contratto di Quartiere I ed oggi i lavori relativi al recupero edilizio degli alloggi risultano in fase di completamento. Inoltre è stato migliorato il collegamento con la città attraverso l'adeguamento dell'arteria di via Zigarelli e attraverso la realizzazione di una viabilità interquartiere.



PRU approvato con Delibera Commissariale n. 259 del 22/06/2004

DI SEGUITO SI RIPORTA UN RIEPILOGO DEGLI INTERVENTI REALIZZATI E PREVISTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'INTERO QUARTIERE DI QUATTROGRANA OVEST.

1 - PROGRAMMA CONTRATTO DI QUARTIERE "QUATTROGRANA OVEST"

Il programma del contratto di quartiere comprende, oltre la viabilità di interquartiere (intervento ultimato e consegnato all'Amministrazione):

- nuova edificazione di n° 3 corpi di fabbrica a carattere sperimentale per complessivi 24 alloggi. I relativi lavori sono stati ultimati in data 04-08-2008. I nuovi alloggi sono stati tutti assegnati.

- Ristrutturazione di n° 8 corpi di fabbricati con realizzazione per ogni corpo di fabbrica di n° 20 alloggi. I lavori sono ultimati per sette degli otto corpi di fabbricati.

2- PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO (PRU)

Finanziato con fondi della Regione Campania che per l'ambito di Quattrograna Ovest ricomprende anche il seguente intervento:

- La Ristrutturazione Edilizia di un Edificio, per un totale di 20 alloggi.
- La “Realizzazione della strada Interquartiere II Tronco Quattrograna Ovest – Zigarelli”

3- INTERVENTI PROGRAMMA di MANUTENZIONE STRORDINARIA ALLOGGI COMUNALI

- Intervento di ristrutturazione n. 1 edificio e sostituzione coperture n. 3 edifici in fase di appalto.

4- PROGRAMMA INTERVENTI FAS – TERZO PROTOCOLLO AGGIUNTIVO, si degli interventi rientranti in detto protocollo consistono:

- Realizzazione Parco Quattrograna ovest
- Sistemazioni esterne degli edifici di Quattrograna ovest.

2. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Le aree oggetto del Piano, coincidenti con l'area RU11 del PUC vigente, sono poste in un ambito periferico rispetto al centro cittadino, in una zona compresa tra la via Zigarelli, la Variante Sud, Contrada Chiaira e Via Giulio Acciani; l'intero perimetro d'intervento si estende per circa 48.200 mq ad una quota altimetrica che varia dai circa 357 ai 364 m/l.m.;

Oggi, sebbene il quartiere di Quattrograna ovest, sia stato oggetto di più interventi di riqualificazione urbana, come sopra descritto, verte in uno stato di degrado e abbandono; esso mantiene la natura di un quartiere isolato, non integrato al tessuto urbano centrale.

Il quartiere vive i problemi di una "periferia urbana", con evidenti esigenze di disagio sociale ed ambientale. Le carenze evidenziate derivano da una mancata attuazione e realizzazione delle aree e attrezzature pubblici.

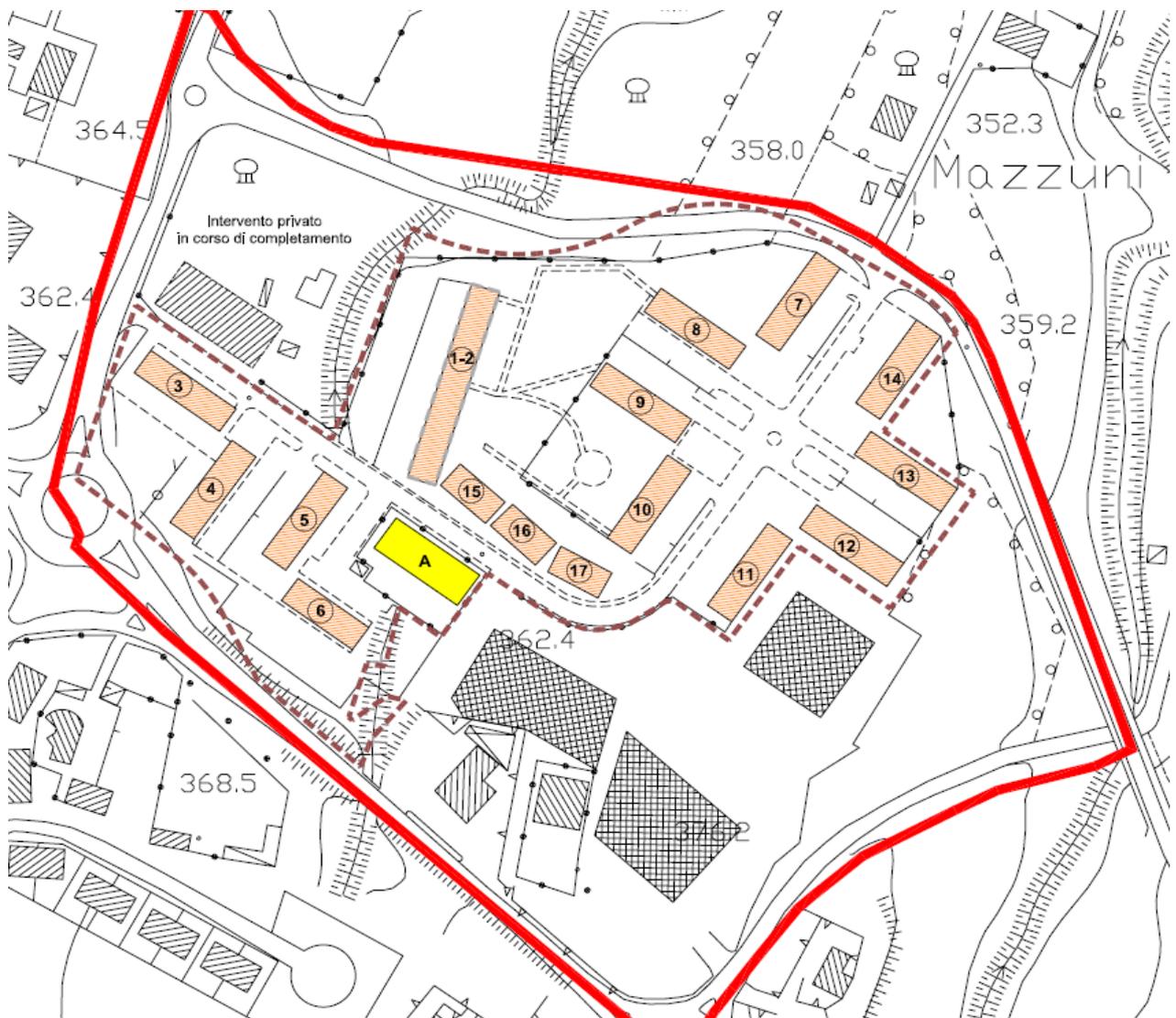


Ortofoto dell'ambito di Quattrograna ovest

Da una analisi dello stato attuale sono visibili n. 17 fabbricati di edilizia residenziale pubblica, come indicati nel grafico di seguito riportato, ed un fabbricato a destinazione pubblica prima utilizzato come Centro sociale di quartiere oggi non utilizzato.

Considerato, in particolare, lo stato dell'edificio 1 e 2 se ne prevede la totale demolizione, al cui posto sarà previsto un nuovo edificio, su un unico livello, da realizzarsi nel rispetto delle tecniche di bioedilizia e risparmio energetico, da destinarsi a Servizio pubblico e di quartiere.

Il Contratto di Quartiere ha consentito la nuova edificazione degli edifici ERS n. 15-16-17, manufatti a carattere sperimentale, e un recente intervento di ristrutturazione, in via di ultimazione, ha consentito il rinnovato gli edifici n. 3-5-6-7-8-9-10-11. Risultano in fase di recupero gli edifici n. 12 e 13, per il quale è stato previsto un intervento di ristrutturazione con il programma di recupero urbano, mentre gli edifici 4 - 14, fin qui non interessati da alcun intervento, potranno essere oggetto di bonifica da amianto e ristrutturazione, per essere adeguati ed adibiti ad attrezzature di interesse comune di cui all'art. 2 comma 16 punto 10 delle N.T.A residenze a rotazione. In generale il quartiere, che conta circa n. 220 alloggi, oggi vive uno stato di abbandono e trascuratezza delle aree comuni; come visibile dal rilievo fotografico, risulta impellente la necessità di una rigenerazione delle aree a verde pertinenziale e di quartiere, dei marciapiedi, di una riqualificazione dei percorsi e delle aree di aggregazione, anche con l'obiettivo del superamento delle barriere architettoniche.



Cartografia dello stato attuale dei luoghi – edifici esistenti

Lo stato dei luoghi è verificabile attraverso le viste fotografiche di seguito riportate:



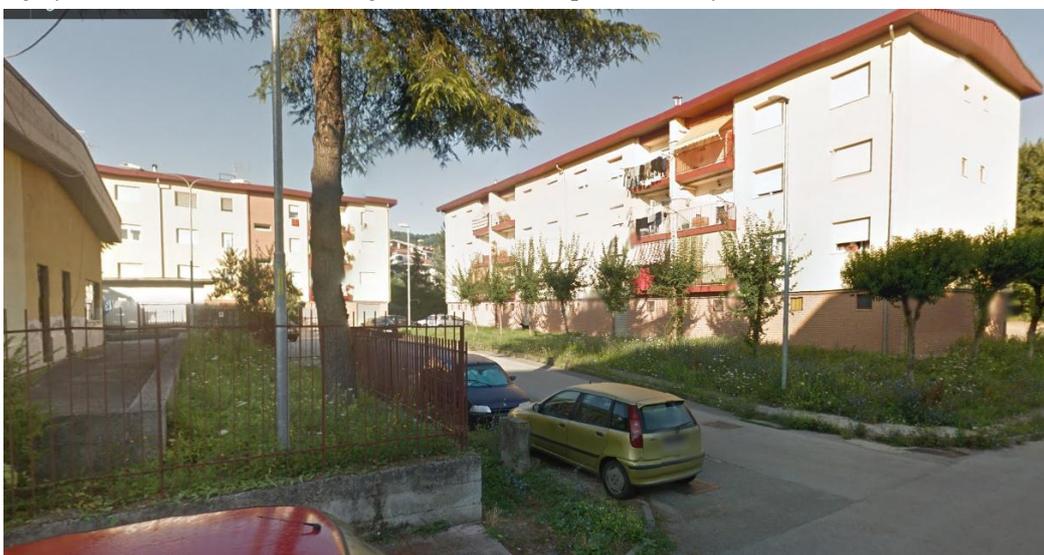
Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edificio pubblico esistente Centro sociale



Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edifici residenziali sociali da demolire N.1-2



Fotografia dello stato attuale dei luoghi – Contratto di quartiere: edifici residenziali sociali N.15-16-17



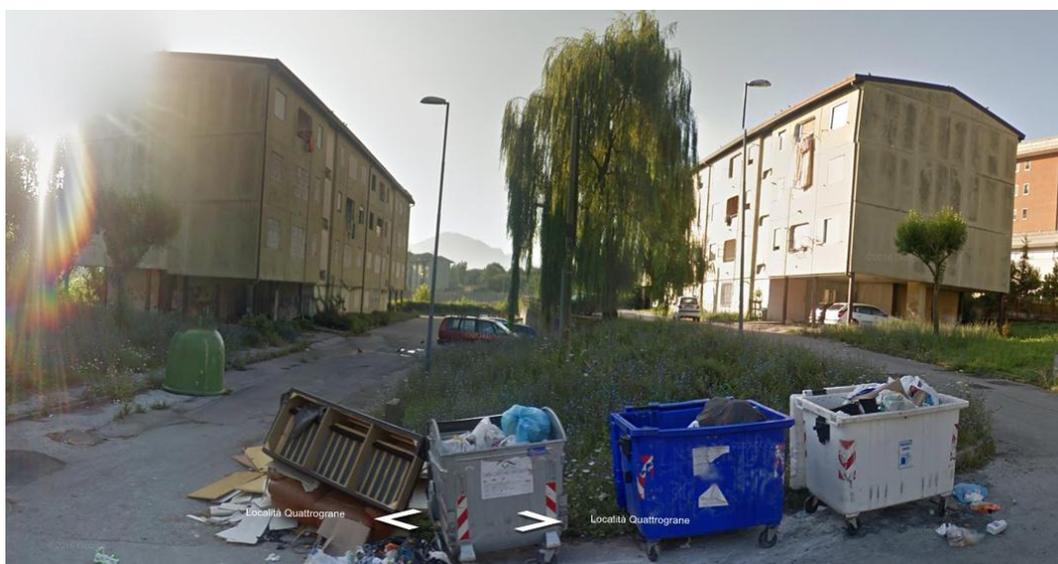
Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edifici residenziali sociali N.5-6



Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edifici residenziali sociali N.4-3



Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edifici residenziali sociali N.10-11



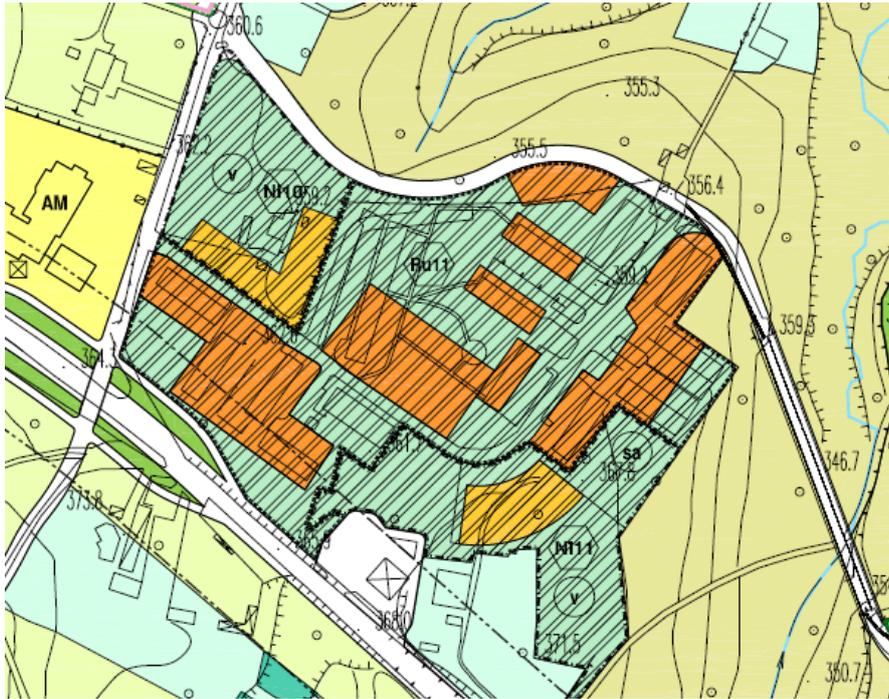
Fotografia dello stato attuale dei luoghi – edifici residenziali sociali N.12-13

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

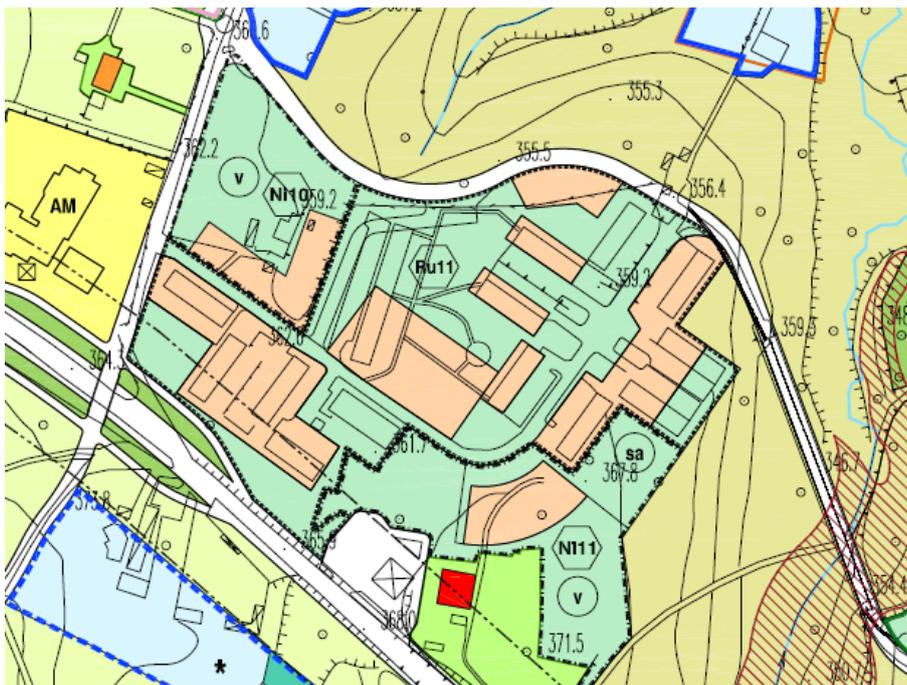
L'area oggetto della variante al Piano Urbanistico Attuativo approvato coincide con la scheda di trasformazione urbanistica indicata dal PUC vigente, di cui all'allegato 1b:

- Zona di sostituzione e ricomposizione urbana – Ru 11 Quattrograna ovest;

L'indicazione urbanistica del Piano Comunale si evidenzia negli stralci degli elaborati di PUC di seguito riportati.



Puc Vigente – TAV 2 “Azzonamento e destinazioni d’uso”



Puc Vigente – TAV 3 “Modalità d’intervento”

La zona Ru 11 disciplinata all'art. 16 delle NTA del PUC vigente è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e, in relazione al contenuto, ha valore di Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica (art. 4 delle NTA).

L'ambito, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, interessa prevalentemente aree di proprietà pubblica.

L'intervento previsto dal presente Piano risulta compatibile con le destinazioni di PUC e coerente con quanto definito dal PUA già approvato con delibera di G.C n. 74/2018.

L'obiettivo primario è quello di completare la bonifica da amianto e la ristrutturazione di tutti gli edifici, nonché di dotare la zona di strutture a servizio pubblico che ne facciano elevare lo standard e la qualità di vita degli abitanti del quartiere Quattrograna.

La redazione del presente PUA in variante, conferma la definizione di un unico disegno urbanistico volto a riammagliare e completare le previsioni dei diversi interventi attuati nell'area.

Le scelte operate, si propongono di portare a completamento l'intervento pubblico di edilizia sociale, già prevalentemente attuato, e definire un intervento di riqualificazione del quartiere anche attraverso la dotazione di servizi e spazi pubblici di aggregazione.

Rispetto a quanto precedentemente assentito il presente piano:

- Conferma la creazione di un polmone verde attrezzato che sia luogo di aggregazione sociale ma anche aree destinate allo sport;
- Conferma la creazione e razionalizzazione del sistema viario e dei parcheggi, mirata al superamento delle barriere architettoniche e alla possibilità di creare una pista ciclo-pedonale da collegare con i percorsi ciclo-pedonali previsti lungo l'asta fluviale del Fenestrelle, nell'ambito del progetto del Sistema intercomunale del Parco Urbano del Fenestrelle;
- Conferma la demolizione dell'edificio n. 1 e 2 e la destinazione ad attrezzature di interesse comune del fabbricato 7;
- Prevede un Centro Servizi pubblico e di quartiere da realizzarsi sull'area di sedime dell'edificio 1 e 2, il collegamento della viabilità antistante lo stesso, con la strada comunale ;
- Prevede la bonifica da amianto e la ristrutturazione degli edifici n. 4 e n. 14 da adibirsi ad attrezzature di interesse comune residenze a rotazione.

L'intero intervento così proposto, in linea con quanto già approvato, prevede una diminuzione della SLP esistente confermando, così, il non aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

COMPUTO DELLE SUPERFICI FABBRICATI ESISTENTI

| | Superfici per DESTINAZIONE | | | | | | | |
|---------------|----------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| | SERVIZI | | RESIDENZA | | COMMERCIALE | | ANNESI | |
| EDIFICIO 1 | | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq |
| EDIFICIO 2 | 610,0 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq |
| EDIFICIO 3 | | mq | 1111,4 | mq | 217,2 | mq | 67,8 | mq |
| EDIFICIO 4 | 1245,8 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq | 67,8 | mq |
| EDIFICIO 5 | | mq | 1111,4 | mq | 217,2 | mq | 67,8 | mq |
| EDIFICIO 6 | | mq | 928,5 | mq | 144,8 | mq | 134,8 | mq |
| EDIFICIO 7 | 1245,8 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq | 134,8 | mq |
| EDIFICIO 8 | | mq | 1111,4 | mq | 217,2 | mq | 67,8 | mq |
| EDIFICIO 9 | | mq | 1111,4 | mq | 217,2 | mq | 67,8 | mq |
| EDIFICIO 10 | | mq | 1359,0 | mq | 0,0 | mq | 108,0 | mq |
| EDIFICIO 11 | | mq | 1165,1 | mq | 181,1 | mq | 121,6 | mq |
| EDIFICIO 12 | | mq | 1112,8 | mq | 370,9 | mq | 109,4 | mq |
| EDIFICIO 13 | | mq | 1112,8 | mq | 370,9 | mq | 109,4 | mq |
| EDIFICIO 14 | 1245,8 | mq | 0,0 | mq | 0,0 | mq | 134,8 | mq |
| EDIFICIO 15 | | mq | 679,0 | mq | 0,0 | mq | 128,1 | mq |
| EDIFICIO 16 | | mq | 679,0 | mq | 0,0 | mq | 128,1 | mq |
| EDIFICIO 17 | | mq | 679,0 | mq | 0,0 | mq | 128,1 | mq |
| TOTALE | 4.347,4 | mq | 12160,8 | mq | 1936,5 | mq | 1576,2 | mq |

4. DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO RU11 E VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PUA

L'area interessata dal PUA comprende una superficie territoriale complessiva di 48.191 mq per la quale di seguito si riportano le previsioni del PUC vigente riportate nell'Allegato 1b:

SCHEMA NORMATIVA RU11

Area posta tra Via Zigarelli e la nuova viabilità di collegamento con Via Due Principati al margine sud del centro urbano.

TIPO DI INTERVENTO

L'area è oggetto dei seguenti Programmi complessi promossi dall'Amministrazione Comunale – Assessorato alla Riqualificazione Urbana:

1. Contratto di Quartiere “Quattrograne Ovest” (D.M.LL.PP: 22/10/97), approvato con Delibera di G.M. n° 329 del 27/05/2000 – progettazione esecutiva
2. Programma di Recupero urbano “Via Morelli e Silvati, Q9-San Tommaso e Quattrograna Ovest approvato con Delibera di G.M. n° 621 del 9/07/2001 e delibera di G.C. n° 78 del 20/07/2001 – Progettazione Preliminare.
3. Progetti di Edilizia Agevolata: Edificio A e B di Via Morelli Silvati, edifici di Baccanico ed Edificio di Quattrograna ovest (B.U.R.C. n. 32 del 25/06/2001 approvato con Delibera di G.M. n° 934 del 20/11/2002 – Progettazione definitiva.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Valgono le prescrizioni e i parametri già approvati con i Programmi sopra elencati.

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

La procedura di attuazione degli interventi segue quella prevista dalle leggi di settore vigenti per i programmi complessi.

Il PUC vigente, con tale scheda, conferma gli interventi previsti dai Programmi complessi ovvero i PRU vigenti all'epoca di approvazione dell'attuale strumento urbanistico (PRU ad oggi decaduti) e integra le previsioni con un piano particolareggiato delle aree da cedere per servizi.

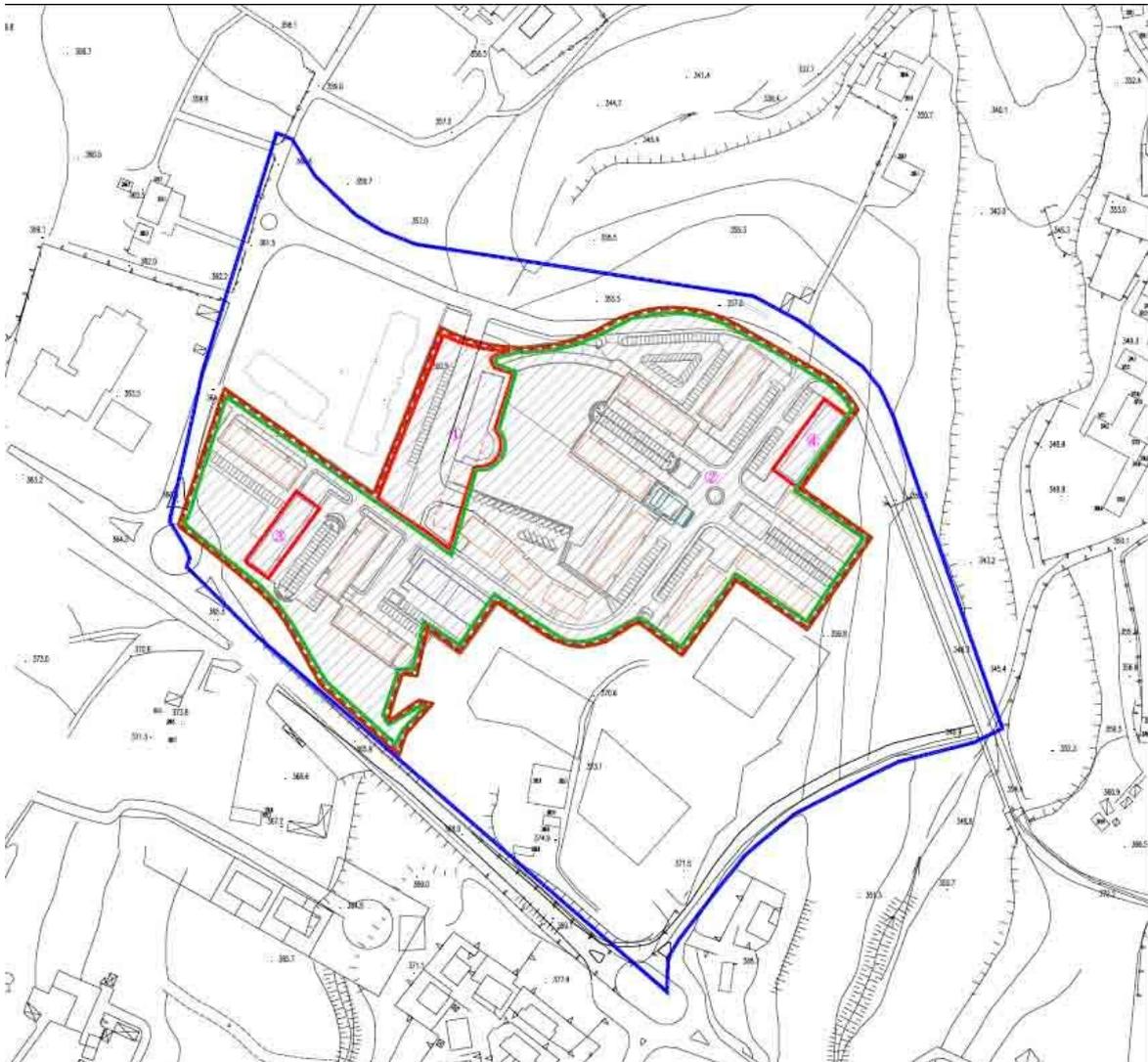
Tali previsioni allo scopo di sanare le evidenti carenze di servizi e di attrezzature a standard quali servizi, verde e parcheggi del quartiere che, allo stato attuale, risulta edificato secondo le norme di PRU solo per quanto attiene alla parte Residenziale.

Il piano in oggetto, come già detto, in linea con quanto già previsto dal PUA approvato si pone l'obiettivo di coordinare i diversi interventi pubblici di riqualificazione, rianneggiare gli interventi previsti e in corso puntando alla riqualificazione delle aree di pertinenza dei fabbricati ERP, la realizzazione di aree a standard per verde attrezzato e spazi pubblici, attrezzature sportive e parcheggi attualmente inesistenti nell'area.

Inoltre la previsione di un Centro Servizi che sani la forte carenza nel quartiere di attrezzature pubbliche di integrazione sociale e di aggregazione, di servizi di mediazione culturale, nonché di servizi per le esigenze della famiglia o per la cura dei bambini e degli anziani.

L'intervento, per facilitarne l'attuazione, viene distinto in quattro sub-comparti funzionali:

- **Sub-comparto 1**, comprende gli interventi di demolizione degli edifici n.1 e n. 2 e la realizzazione del Centro Servizi e di quartiere, la creazione di parcheggi ad esso funzionali, la manutenzione e completamento della viabilità esistente.
- **Sub-comparto 2** l'intervento è mirato alla riqualificazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, senza aumento di superficie o di volume, comprende gli edifici residenziali pubblici esistenti, la viabilità esistente e le aree a verde pubblico attrezzato, nonché gli spazi pubblici e parcheggio da realizzarsi.
- **Sub-comparto 3** che comprende l'intervento di bonifica e ristrutturazione dell'edificio n.4, da adibirsi ad attrezzature di interesse comune - residenze a rotazione.
- **Sub-comparto 4**, che comprende l'intervento di bonifica a ristrutturazione dell'edificio 14 da adibirsi ad attrezzature di interesse comune – residenze a rotazione.



- Perimetro PRU
- Perimetro Ru11
- Perimetro Sub comparto 1 – 3 – 4
- Perimetro Sub comparto 2

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI RU11

SINTESI delle superfici a Standard del comparto Ru11

| | | |
|--------------------------------|----------|----|
| Sup. terr. comparto | 48 191,0 | mq |
| slp max (Slp esistente) | 16 589,0 | mq |
| slp residenziale | 12 160,8 | mq |
| slp commerciale | 1 936,5 | mq |
| abitanti | 486 | mq |

Superfici a standard totali

pari a n. abitanti x 25 mq/ab

| | |
|-----------------|----|
| 12.160,8 | mq |
|-----------------|----|

superficie territoriale: 48.191 mq

area di concentrazione: 17.059 mq (35 %)

area di cessione: 31.132 mq (65 %)

ingombro max fabbricati: 7.885 mq

rapporto di copertura: 42 %

SLP max: 16.589 mq

Destinazione d'uso: Residenza con piano terra per servizi alle persone

Residenza ammessa: max 100% della SLP totale

Servizi alle persone al p.t.: max 20% della SLP totale

Abitanti teorici insediabili: 12.160,8 mq /25= 486 ab.

Verifica parametri urbanistici di progetto:

SLP Residenziale mq 12.160,8

SLP Servizi alle Persone mq 1.936,5

Calcolo Standard Complessivi

Le superfici a standard sono state maggiorate fino ad un totale di 25 mq per ogni abitante, ai sensi del DM 1444/68 nei casi in cui negli edifici residenziali coesista una percentuale destinata a commerciale. In dettaglio:

- **parcheggi pubblici** (3,125 mq/ab): $486 \text{ ab.} \times 3,125 \text{ mq} = 1.518,7 \text{ mq} < 2.004 \text{ mq}$ (parcheggi pubblici da progetto)
- **spazi pubblici attrezzati** (12,5 mq/ab): $486 \text{ ab.} \times 12,5 \text{ mq} = 6.075,0 \text{ mq} < 17.274 \text{ mq}$ (spazi pubblici attrezzati da progetto)
- **attrezzature generali e di interesse comune** (9,5 mq/ab): $486 \text{ ab.} \times 9,5 \text{ mq} = 4.617 \text{ mq} < 4.950 \text{ mq}$ (spazi pubblici attrezzati da progetto)

Totale aree a standard di progetto mq 27.260

COMPUTO DELLE SUPERFICI

Edifici pubblici esistenti e di progetto comprendono una superficie totale = mq 4.950 distinta in:

- Edificio ex n 1 - 2 Sup. mq 610
- Edificio n. 7 Sup. mq 1.245
- Edificio n. 4 Sup. mq 1.245
- Edificio n. 14 Sup. mq 1.245
- Centro Sociale Sup. mq 600

Le superfici delle Aree per la **viabilità** da riqualificare sono pari a mq 7.850

In totale le **Aree minime per servizi e viabilità** sono pari a circa 27.260 mq quindi superiori al 50% della St complessiva (48.191 mq)

Per le nuove superfici o nuove volumetrie in ogni caso valgono:

Numero max dei piani è pari n. 4 piani

Distanza tra i fabbricati (DM 1444/68): min 10 mt

Distanza dalle strade (DM 1444/68) minimo 5 mt. e comunque in funzione della larghezza stradale.

Le **Destinazione d'uso dei Servizi pubblici** previsti rientrano nelle categorie sotto indicate, come previsto all'art. 2 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale:

- a) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, residenze per anziani, residenze per studenti, e residenze sociali a rotazione.
- v) parchi urbani, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

La procedura di attuazione degli interventi segue quella prevista dalle leggi di settore vigenti per i programmi complessi.

Nel presente Pua sono stati rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dalla scheda normativa, anche in virtù del fatto che l'intervento edilizio è previsto con una SLP in riduzione rispetto a quella esistente. Di fatto alla demolizione dell'edificio 1 e 2 con una SLP pari a 2.490 mq si prevede una nuova costruzione con una SLP di mq 610, mentre per gli edifici 4 – 7 e 14 si prevede la sola ristrutturazione edilizia con la revisione della destinazione a Servizi pubblici secondo quanto previsto dall'art. 2 punto 10 della NTA del PUC .

Le variazioni previste sono compatibili con le previsioni del PUC senza costituire ad esso variante. L'art. 5 lettera B delle NTA del PUC, consente una diversa dislocazione nel perimetro del comparto degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico, ferma restando la quantità minima di area da cedere per servizi, secondo quanto prescritto dall'art. 26 comma 3 della L.R. 16/2004.

Negli stralci di seguito riportati si rappresenta la nuova organizzazione dell'area.



Ru11 – SCHEDA NORMATIVA “Azzonamento e regole edilizie” - PROGETTO

- Concentrazione dell'edifica mq 17.059 pari al 35% della S.T.*
- Area di cessione e attrezzature mq 31.132 pari al 65% della S.T.*

AZZONAMENTO E REGOLE EDILIZIE

| | |
|--|--|
| | Zone di sostituzione e ricomposizione urbana |
| | Ambiti di Intervento |

| Aree di concentrazione dell'edificato e destinazioni d'uso | |
|--|--|
| | Residenza |
| | Residenza con P.T. per servizi alle persone Res. max 100%; Serv. alle pers. max 20% |
| | Residenza e terziario Res. max 40%; Terz. max 100%; Serv. alle pers. max 15% |
| | Servizi alle persone |
| | Residenza con giardino |
| | Attività turistico-ricettive (+) con vincolo di destinazione |
| | Terziario |
| | Terziario e ricerca Terz. e ricerca max 100%; Res. max 30% |
| | Terziario e Commercio Terz. max 50%; Comm. max 50% |
| | Commercio |
| | Artigianale di produzione |
| | Industriale |
| | Edifici di progetto |

| Aree di cessione | |
|-----------------------|--|
| | Area di cessione per servizi |
| | Area per la viabilità |
| <i>Ove indicato</i> | |
| | Area per attrezzature |
| | Spazi pubblici |
| | Verde pubblico |
| | Spazi pubblici attrezzati |
| | Parcheggi pubblici |
| | Attrezzature di interesse comune |
| <i>Aree pubbliche</i> | |
| | Aree di proprietà Amministrazione Comunale |

| Regole edilizie | |
|-----------------|-------------------------------|
| | Asse retto |
| | Allineamento vincolato |
| | Filo di edificazione continua |
| | Asse di simmetria |
| | Connessioni pedonali |
| | Alberature a filare |



Ru11 – SCHEDA NORMATIVA “Planivolumetria” – PROGETTO

SLP a destinazione residenziale mq 12.160,8 e per Servizi alle persone mq. 1936,5

SLP a destinazione Servizi, istruzione e attrezzature di interesse comune mq 5.580

PLANIVOLUMETRIA

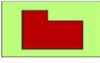
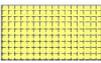
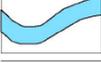
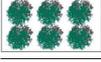
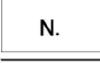
| | | | |
|---|--|---|------------------------|
|  | Zone di sostituzione e ricomposizione urbana |  | Servizi e attrezzature |
|  | Edifici di valore da salvaguardare |  | Spazi pubblici |
|  | Aree di valore storico-ambientale |  | Parcheggi pubblici |
|  | Edifici di progetto |  | Percorsi pedonali |
|  | Edifici di progetto in area ora pubblica |  | Fiumi e canali |
|  | Aree di pertinenza dell'edificato |  | Alberature a filare |
|  | Numero piani edifici di progetto |  | Alberature a macchia |
|  | Verde pubblico |  | Viabilità di progetto |

Tabella adeguata della Relazione esplicativa di Piano - dimensionamento delle Zone di Sostituzione e Ricomposizione urbana

| Id | Denominazione | Indice Territoriale | (Slp tot.) totale | Superfici e minima di cession e | Destinazione | Vani teorici (Slp tot.) | (Slp res.) Residenziale | Abitanti teorici (Slp res.) |
|-------|--|---------------------|----------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| | | (mq/mq) | (mq) | (mq) | | | (mq) | |
| | | Ut | Slp=StxUt | 50% | | 1vano=25 mq Slp | | 1ab=25mq Slp res. |
| Ru 11 | | | | | | | | |
| | PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA Quattrograna Ovest | - | 16.589 | 27.985 | Residenza con p.t. servizi alle persone | 581 | 16.589 | 581 |
| | | | | | | | | |

Il presente progetto rispetta i parametri previsti dagli PUC e API approvati.

La scheda di trasformazione “Ru 11”, come da tabella sopra riportata, è stata dimensionata nel rispetto dei parametri indicati con quantità inferiori a massimi previsti;

Non vi saranno nuovi abitanti insediati ma si riconfermano quelli derivanti dall'intervento realizzato del PRU in quanto, come già precedentemente evidenziato, l'intervento pubblico è di sostituzione edilizia in diminuzione rispetto alla SLP esistente.

In merito alle destinazioni si riconfermano quelle approvate con i programmi complessi PRU.

5. OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO

Il Pua di riqualificazione del Quartiere Quattrograna, inserito nella zona di trasformazione RU11, segue gli indirizzi urbanistici espressi dall'Amministrazione e la direzione di sviluppo individuata dalla programmazione territoriale che si estende oltre i confini comunali.

In generale per le aree ricadenti nei comparti edificatori ove esiste una quota di edilizia residenziale pubblica, il Piano Urbanistico Comunale e la VAS relativa, gli Atti di Programmazione degli interventi prevedono i seguenti indirizzi:

- riqualificare e recuperare il parco di alloggi pubblici, anche con la previsione di norme che possano incentivare un'azione di tipo privato e/o pubblico privato.
- Integrare il tessuto edilizio urbano con nuove funzioni di servizio alla residenza e di servizio alle persone.
- Creare un sistema di verde pubblico attrezzato.
- Miglioramento della qualità urbana attraverso la realizzazione di nuove centralità urbane.
- Migliorare la dotazione di servizi urbani ad integrazione degli spazi pubblici e delle attrezzature esistenti.

5.1 Obiettivi

Lo strumento attuativo si pone l'obiettivo di completare gli interventi pubblici di edilizia residenziale sociale, già attuati o in corso di attuazione nel comparto, con la previsione di adeguate attrezzature a servizio pubblico che elevino lo standard di vita degli abitanti del quartiere Quattrograna.

La redazione del progetto è volta a definire un unico disegno urbanistico che riannaghi le previsioni dei diversi interventi previsti nell'area, in conformità ai contenuti della scheda di trasformazione del PUC.

Gli obiettivi principali che si perseguono attraverso l'attuazione di tale progetto sono la ricomposizione del tessuto insediativo attraverso la totale sostituzione degli edifici in prefabbricazione esistenti, il miglioramento della qualità urbana incrementare e la dotazione di nuove aree per servizi ad integrazione degli spazi pubblici e delle attrezzature della zona.

Il progetto proposto ha come obiettivo generale integrare e completare una serie di interventi di riqualificazione già previsti per il Quartiere Quattrograna ovest diretti alla riduzione dell'evidente fenomeno di marginalizzazione e degrado sociale in cui è allo stato attuale costretto il quartiere. Si propone di elevare la qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale nell'intento di migliorare la qualità della vita degli abitanti. Un approccio eco-sostenibile al progetto di riqualificazione .

In tale senso si inserisce la presente proposta di un intervento di riqualificazione del quartiere a completamento dell'intervento pubblico di edilizia sociale, già prevalentemente attuato con le seguenti azioni specifiche:

- Demolizione dei fabbricati fatiscenti esistenti;
- la creazione di un polmone verde attrezzato che sia luogo di aggregazione sociale ma anche aree destinate allo sport;
- la creazione e razionalizzazione del sistema viario e dei parcheggi, mirata al superamento barriere architettoniche e alla possibilità di creare una pista ciclo-pedonale da collegare con i percorsi ciclo-pedonali previsti lungo l'asta fluviale del Fenestrelle nel progetto del Sistema intercomunale del Parco Urbano del Fenestrelle;
- la realizzazione ex novo di un Centro Servizio pubblico e di quartiere (in sostituzione degli edifici 1 e 2 da demolire, senza ulteriore consumo di suolo), nel rispetto delle tecniche di bioedilizia e di risparmio energetico.

5.2 Criteri e modalità esecutive degli interventi

Il piano presentato parte da una attenta analisi dello stato di fatto volto alla realizzazione di un'edilizia eco-sostenibile.

L'analisi del sito, compiuta nella fase che precede la progettazione, comporta la conoscenza degli fattori ambientali, climatici e orografici caratteristici del luogo. Le fonti utilizzate a tale scopo partono dalle indagini e dai vincoli di natura sovracomunale per arrivare fino a studi di dettaglio geologici, topografici, di reti e infrastrutture. (cfr. Allegato "Elaborati di analisi")

Tale indagine, ritenuta elemento fondante del presente progetto, ha restituito la geografia dei luoghi e lo stretto rapporto dell'area oggetto d'intervento con il paesaggio naturale circostante.

Il comparto relativo alla scheda di trasformazione "Ru11" del PUA, presenta un impianto abitativo esistente di fabbricati di ERS e mostra forti carenze sul piano dei servizi; tale edificato è stato in parte riqualificato ed in parte in corso di riqualificazione.

In dettaglio il comparto edilizio esistente è costituito da 12 edifici di 4 livelli fuori terra della tipologia in linea con parte del piano terra adibita a residenza e parte da utilizzare a piccolo commercio di quartiere.

L'area esterna e pertinenziale dei fabbricati presenta rari spazi a verde maltenuti, risulta carente di spazi di aggregazione o di aree per la sosta, nel complesso la quasi totalità dell'area è occupata dagli edifici, dalla viabilità locale, dai parcheggi. Si rileva, inoltre, poca attenzione verso le categorie disagiate a causa della presenza di numerose barriere architettoniche lungo marciapiedi, aree dedicate alla sosta e percorsi in genere. Il fabbricato esistente a destinazione Centro Sociale risulta in stato di abbandono.

Le indagini svolte non vedono la presenza di particolari situazioni di rischio:

- l'area, ricadente entro il perimetro urbano,
- all'interno del perimetro non esistono presenze di pregio storico-architettonico e paesaggistico come riportato nelle analisi "stralcio della Tav4-Patrimonio storico ambientale del PUC vigente";

- non esistono vincoli imposti dall’Autorità di Bacino competente come riportato nella tavola di analisi del “Piano Stralcio” vigente;
- l’area, secondo il Piano di Zonizzazione Acustica allegato al PUC risulta per prevalentemente di classe III come riportato nella tavola grafica delle analisi, a meno dell’area che ricade fascia di rispetto della variante sud che risulta di classe IV .

Le scelte di progetto sono state indirizzate all’utilizzo di tecnologie eco-compatibili, al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie del luogo, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali. I criteri di intervento del Piano sono volti a risolvere i problemi legati al disagio abitativo degli ambiti in oggetto e in parte ripristinare una nuova identità dei luoghi. Tale disagio, oltre che di carattere fisico (degrado dei fabbricati), è anche sociale, in quanto il quartiere attuale, privo di strutture e servizi, non si integra anzi si isola dal contesto circostante.

Nelle scelte progettuali, quindi, si è data la necessaria importanza all’uso di materiali da costruzione locali e eco-compatibili, alla riduzione dei consumi energetici, all’eliminazione delle fonti di inquinamento, al mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell’involucro edilizio, alla forma e alla tipologia del manufatto architettonico, ai fattori ambientali e alla corretta esposizione, alla progettazione attrezzature pubbliche, di spazi di aggregazione e per il tempo libero (Centro Servizi, parco verde di quartiere e attrezzature sportive).

I criteri costruttivi da adottare nell’intervento sono volti in primo luogo alla sicurezza dell’uomo, al rispetto dell’ambiente, alla ottimizzazione delle risorse, alla recuperabilità, alla riciclabilità dei materiali utilizzati.

In tal senso sarà preferibile reperire e utilizzare materiali disponibili in loco e sceglierli nel rispetto della salute dell'uomo, razionalizzare dell’uso del suolo, evitando inutili frammentazioni e definendo il lotto con la massima regolarità geometrica, ottimizzare i drenaggi, garantire massima durabilità della costruzione,

Nella realizzazione del manufatto architettonico del Centro Servizi ma anche nella progettazione delle pertinenze, degli spazi attrezzati, e delle aree verdi deve essere ricercata la bellezza delle strutture ed al confort assicurando un adeguata illuminazione naturale, la scelta di colori naturali. Il verde viene trattato come elemento di progetto, con la piantumazione di specie arboree autoctone.

Ulteriore importante obiettivo da perseguire sarà garantire l’efficienza energetica della costruzione (isolamento termico, illuminazione naturale...) utilizzando, in relazione alle condizioni microclimatiche locali, ottenuto mediante l’uso idoneo dell’impiantistica anche attraverso le innovazioni tecnologiche alternative evitando il posizionamento di linee che procurino disagio visivo o fonte di pericolo.

Nello studio dei comparti edificatori e delle infrastrutture necessarie si dovrà ottenere il contenimento dell’inquinamento luminoso dei livelli di luce nell’ambiente notturno rispetto ai valori naturali, nonché del livello di rumore.

La recente evoluzione normativa in materia di energia e ambiente ha comportato la necessità di definire ed applicare, nella progettazione, dei criteri di valutazione sulla sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi.

A tal proposito, nella valutazione degli interventi, risulta indispensabile considerare:

- la valutazione dei consumi energetici per la climatizzazione invernale basata sui requisiti e le modalità di verifica contenuti nel Decreto Legislativo n. 192/05 e succ. mod.;

(In particolare al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.

Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:

- definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.). In tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili come ad esempio la fibra di legno, il sughero, la fibra di cellulosa, il lino, la lana di pecora, il legno –cemento;
- verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore.

Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile:

- impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive;
- utilizzare telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno.

Raccomandati sono anche i sistemi solari passivi per i quali si consiglia però di tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva).

- la valutazione del livello di controllo della radiazione solare nell'analisi dei consumi energetici estivi, come richiesto dal D.L. 192/05;

(L'obiettivo di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo si può affrontare con l'impiego di sistemi per la schermatura della radiazione solare al fine di evitare il surriscaldamento dell'aria negli ambienti interni e il manifestarsi di situazioni di discomfort).

- la valutazione dell'impiego di fonti rinnovabili e riciclati data la crescente importanza dei materiali da costruzione eco-compatibili;

(si consiglia l'Impiego di materiali da costruzione di origine naturale)

- una valutazione più dettagliata dell'impiego di acqua potabile, analizzando separatamente i consumi per irrigazione e usi indoor;

(A tal proposito al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria si consiglia l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria)

- la valutazione del mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, come richiesto dalla normativa vigente.

(evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa per assicurare la durabilità e l'integrità degli elementi costruttivi e ridurre il consumo di risorse per le operazioni di manutenzione.

A tal proposito si consiglia l'impiego di involucri a elevata permeabilità al vapore acqueo e sistemi di controllo della risalita di umidità dal terreno).

5.3 Tipologia di interventi

Nella progettazione e nella scelta della tipologia edilizia si è data fondamentale importanza al valore architettonico dell'intervento; l'architettura deve mantenere una stretta relazione con la cultura del posto, con la storia, con la morfologia e deve essere realizzata con materiali appropriati. È importante che l'architettura stessa si integri con il "paesaggio" attribuendogli, laddove mancasse, una nuova identità. L'intervento si connota per la sua essenzialità della forma unita al senso di riconoscibilità ai luoghi e generare il senso di appartenenza a chi lo abita.

Tutte le soluzioni architettoniche e tecnologiche mirano a rispondere, in maniera semplice e coerente, ai problemi specifici di spazio, distribuzione, climatizzazione, e di durabilità, evitando una composizione eccessivamente formale.

L'intero intervento progettuale, in sostanza, si basa sulla consapevolezza che l'architettura di qualità può svolgere ancora un importante ruolo sociale. All'architettura è riconosciuto un forte valore urbano, con riflessi diretti non solo sulla forma e sul paesaggio della città, ma anche sulla sua società ed economia; l'intervento proposto non solo assolve alle necessità di un programma residenziale, ma riqualifica l'intorno in cui gli edifici si inseriscono, creando con esso nuove relazioni e caricando di senso gli ambiti esistenti.

Planimetria dell'intervento nel quartiere Quattrograna ovest



5.4 Modalità di attuazione.

L'ambito del Pua è denominato “*Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana*”- Ru 11, disciplinato dal PUC vigente, ed interessa prevalentemente aree di proprietà pubblica occupate da edifici residenziali pubblici.

L'attuazione degli interventi avviene secondo le procedure stabilite dagli artt. 4-5 delle NTA del PUC.

Nel caso della scheda di trasformazione “Ru 11” è prevista l'attuazione mediante PUA redatto secondo quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. 16/04, in ordine prioritario dal comune.

La presente proposta progettuale è redatta nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle tavole di Puc e nella scheda normativa che richiama il precedente strumento urbanistico attuativo PRU, nonché il PUA vigente approvato con delibera di G.C. n 74 del 29.03.

Il fine del progetto è quello di restituire un disegno urbanistico organico al comparto edificatorio oggetto di più interventi pubblici separati, di accelerare e semplificare la fase attuativa, senza alterare i parametri urbanistico - edilizi normativi e grafici vincolanti già previsti all'interno di ogni singola scheda di trasformazione.

La scheda relativa alle “*Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana*”- Ru 11, conferma la quota di edilizia residenziale pubblica esistente e attuata secondo il PRU .

I comparti edificatori contemplano le seguenti prescrizioni:

- a) aree di concentrazione dell'edificato;
- b) aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
- c) aree da cedere per servizi;
- d) le utilizzazioni edificatorie (SLP);
- e) le destinazioni d'uso;
- f) se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.

Il Pua di attuazione del comparto è corredato da apposito schema di convenzione a garanzia della contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato).

5.5 Diritti Edificatori

Il piano in oggetto riconosce la potenzialità edificatoria esistente e attuata con il PRU (definita nelle Norme Tecniche di Attuazione come Utilizzazione Edificatoria) e si è verificato che tale diritto edificatorio risulta al 100% di proprietà comunale.

6. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

Le aree relative alla scheda di trasformazione “Ru 11” rientrano nell’estensione territoriale della IV Circoscrizione di grande estensione che è costituita da un nucleo rurale di Contrada Bagnoli anch’esso distinto in Contrada Bagnoli, Acqua del Paradiso e Bosco dei Preti e una zona cittadina che si estende lungo l’asse di viale Italia e corso Vittorio Emanuele.

Quest’ultima, con un tessuto urbano densamente edificato e una forte presenza di servizi, è una zona di fervida attività commerciale riferimento per servizi di tipo sanitario e assistenziale (clinica privata “Malzoni”, Casa per anziani “Rubilli”).

Il settore istruzione sia superiore che inferiore è ampiamente soddisfatto infatti in quest’area si collocano un ampio numero di sedi scolastiche in edifici storici. Tali complessi scolastici in edilizia di pregio mostrano, come è ovvio, carenze di superfici del lotto.

La presenza di aree verde e parcheggi è insufficiente, vista la difficoltà di reperire aree libere per la trasformazione e considerata la concentrazione di servizi esistenti, anche a carattere generale, ubicati in tale zona (Biblioteca provinciale, gli uffici pubblici dell’INPS, dell’Alto Calore, della Camera di Commercio, del Tribunale) che esercitano una forte attrattività.

Forte presenza di attrezzature religiose.

Situazione completamente differente si ha nel centro di Contrada Bagnoli, che impropriamente possiamo chiamare centro. La contrada infatti nasce con una natura meramente agricola e negli ultimi quindici anni ha vissuto una forte crescita edilizia della tipologia edilizia di villa con giardino. Manca quasi del tutto un vero e proprio nucleo centrale di riferimento e aggregazione, assolto, ad oggi, in minima parte da un’attività religiosa e la vicina scuola materna elementare. La domanda di attrezzature a servizi in questa area è quindi del tutto inevasa.

Va precisato che la **località di Quattrograna** risulta più facilmente collegata, attraverso la via Zigarelli, alla zona centrale dell’asse di viale Italia e corso Vittorio Emanuele, anche se costituisce una realtà separata.

L’analisi sulla IV circoscrizione ha messo in evidenza, inoltre, una carenza di spazi pubblici attrezzati, aree di interesse comune e parcheggi.

Tabelle estratte dal PUC vigente

TABELLA A SINTESI DELLE SUPERFICI PER SERVIZI - STATO DI FATTO

LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab

| Circ.ne | Popolazione dicembre 2004 | Stato di fatto al 2005 a | | | | Fabbisogno al 2005 b | | | | Carenza al 2005 b-a | | | | |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|------------------|---------------|----------------|
| | | Istruzione | Interesse comune | Spazi pubb.attr. | Parcheggi | Istruzione | Interesse comune | Spazi pubb.attr. | Parcheggi | Istruzione | Interesse comune | Spazi pubb.attr. | Parcheggi | |
| | | mq. | mq. | mq. | mq. | 5,0 mq/ab | 2,5 mq/ab | 10 mq/ab | 2,5 mq/ab | mq. | mq. | mq. | mq. | |
| 1 | 3637 | 13558 | 12452 | 3331 | 4677 | 18185 | 9092,5 | 36370 | 9092,5 | -4627 | 3359,5 | -33039 | -4415,5 | |
| 2 | 4184 | 14057 | 12706 | 39693 | 11516 | 20920 | 10460 | 41840 | 10460 | -6863 | 2246 | -2147 | 1056 | |
| 3 | 8596 | 19964 | 42896 | 37227 | 6410 | 42980 | 21490 | 85960 | 21490 | -23016 | 21406 | -48733 | -15080 | |
| 4 | 11951 | 27311 | 20252 | 26659 | 4006 | 59755 | 29877,5 | 119510 | 29877,5 | -32444 | -9625,5 | -92851 | -25871 | |
| 5 | 9211 | 20068 | 68909 | 95202 | 11295 | 46055 | 23027,5 | 92110 | 23027,5 | -25987 | 45881,5 | 3092 | -11792,5 | |
| 6 | 17358 | 50092 | 31154 | 48525 | 17743 | 86790 | 43395 | 173580 | 43395 | -36698 | -12241 | -125055 | -25632 | |
| 7 | 1939 | 2321 | 1351 | 7576 | 1056 | 9695 | 4847,5 | 19390 | 4847,5 | -7374 | -3496,5 | -11814 | -3791,5 | |
| TOTALE | 56876 | 147371 | 189720 | 258213 | 56703 | 284380 | 142190,0 | 568760 | 142190,0 | -137009 | 47530 | -310547 | -85487 | |
| TOTALE STATO DI FATTO | | | | | 652007 | TOTALE FABBISOGNO | | | | 1137520 | TOTALE CARENZA | | | -485513 |

DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 -

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

17,5 mq/ab

| Circ.ne | Popolazione al 2004 | Stato di fatto al 2005 c | | | Fabbisogno al 2005 d | | | Carenza al 2005 d-c | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| | | Istruzione SUPERIORE | Attrezz. Sanit. | Parchi Pubblici | Istruzione SUPERIORE | Attrezz. Sanit. | Parchi Pubblici | Istruzione SUPERIORE | Attrezz. Sanit. | Parchi Pubblici |
| | | mq. | mq | mq | 1,5 mq/ab | 1,0 mq/ab | 15 mq/ab | mq. | mq | mq |
| TOTALE | 56876 | 160953 | 138855 | 0 | 85314 | 56876 | 853140 | 75639 | 81979 | -853140 |
| TOTALE CARENZA | | | | | | | | -853140 | | |

CIRCOSCRIZIONE N. 4 PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI - abitanti al 2004 n. 11968

| DOTAZIONE ATTREZZATURE DI QUARTIERE Legge Regionale n°14 del 1982 - 20 mq/ab | | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Elenco | CLASSIFICAZIONE ai sensi del D.M 1444/68 | TIPOLOGIA | DENOMINAZIONE | SUPERFICIE mq | ZONE OMOGENEE |
| 1 | ISTRUZIONE 5,0 mq/ab | Elementare | Via Roma | 4183 | B |
| 2 | | Materna | "P.ta Perugini" | 1120 | B |
| 3 | | Elementare | Viale Italia | 2444 | B |
| 4 | | Media | "Solimena"- V.le Italia | 2250 | B |
| 5 | | Media-elementare | Annessa al Convitto Nazionale | 12161 | B |
| 6 | | Materna-elementare | "Regina Margherita" | 4227 | B |
| 7 | | Materna | | 926 | B |
| 8 | INTERESSE COMUNE 2,5 mq/ab | Attrezzatura Religiosa | | 1422 | B |
| 10 | | Attrezzatura Sanitaria | ASL | 417 | B |
| 11 | | Attrezzatura Religiosa | Cappella Speranza | 82 | B |
| 12 | | Attrezzatura Religiosa | Chiesa del SS. Rosario | 1589 | B |
| 13 | | Uffici pubblici | Provincia - Ex Caserma "Litto" | 1314 | B |
| 14 | | Uffici pubblici | pal. " De Peruta" | 669 | B |
| 15 | | Attrezzatura Sanitaria | Clinica " alizoni " viale Italia | 2026 | B |
| 16 | | Attrezzatura Sanitaria | Casa di riposo" Rubilli " viale Italia | 9509 | B |
| 17 | | Attrezzatura Sanitaria | Ospedale Ponte Ferriera | 3224 | B |
| 18 | | SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI 10 mq/ab | Verde | | 890 |
| 19 | Verde | | Kennedy | 7189 | B |
| 20 | Verde | | | 790 | B |
| 21 | verde | | Parco della Biblioteca Provinciale | 3793 | B |
| 22 | verde | | Villa comunale | 11874 | B |
| 23 | verde | | Intorno tribunale | 1861 | B |
| 24 | verde | | | 282 | B |
| 25 | PARCHEGGI 2,5 mq/ab | | | 1135 | B |
| 26 | | | | 1861 | B |
| 27 | | | | 625 | B |
| 28 | | | | 385 | B |
| SERVIZI PRIVATI senza convenzione d'uso | | | | | |
| Elenco | CLASSIFICAZIONE | TIPOLOGIA | DENOMINAZIONE | SUPERFICIE mq | |
| 29 | SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI | | | 1004 | |
| 30 | | | | 1987 | |

| CIRCOSCRIZIONE N. 4 PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI | | | | | | |
|--|--|------------------------|----------------------------------|---------------|--------|--------|
| TABELLA RIEPILOGATIVA DOTAZIONE ATTREZZATURE DI QUARTIERE - CIRCOSCRIZIONE 4 | | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA E | TOTALE |
| Istruzione | | 0 | 27311 | 0 | 0 | 27311 |
| Interesse comune | | 0 | 20252 | 0 | 0 | 20252 |
| Spazi pubblici attrezzati | | 0 | 26659 | 0 | 0 | 26659 |
| Parcheggi | | 0 | 4006 | 0 | 0 | 4006 |
| TOTALE | | 0 | 78228 | 0 | 0 | 78228 |
| DOTAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE D.M. 1444/1968 | | | | | ZONA F | |
| Elenco | CLASSIFICAZIONE ai sensi del D.M 1444/68 | TIPOLOGIA | DENOMINAZIONE | SUPERFICIE mq | | |
| ISTRUZIONE SUPERIORE | | | | | | |
| 31 | | Magistrale | Contrada Platani | 1632 | | |
| 32 | | Istituto Professionale | Alfredo Amatucci | 9391 | | |
| 33 | | Liceo Scientifico | P.S. Mancini | 8507 | | |
| TOTALE | | | | 19530 | | |
| ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (NON COMPUTABILI AI FINI DEL D. M. 1444/1968) | | | | | | |
| Elenco | CLASSIFICAZIONE | TIPOLOGIA | DENOMINAZIONE | SUPERFICIE mq | | |
| INTERESSE GENERALE | | | | | | |
| 9 | | Uffici pubblici | Poste | 1422 | | |
| 34 | | Uffici pubblici | Tribunale | 6140 | | |
| 35 | | Altre attrezzature | Ex "G.I.L." | 4281 | | |
| 36 | | Uffici pubblici | Sovrintendenza BB.AA. ex carcere | 15735 | | |
| 37 | | Attrezzature Militari | Carabinieri | 5221 | | |
| 38 | | Attrezzature Militari | Vigili del fuoco | 10181 | | |
| 39 | | Uffici pubblici | C.N.R. | 2271 | | |
| 40 | | Uffici pubblici | INPDAP | 267 | | |
| 41 | | Uffici pubblici | INPS | 1218 | | |
| 42 | | Uffici pubblici | Genio Civile | 3077 | | |
| 43 | | Uffici pubblici | Camera del Commercio | 439 | | |
| 44 | | Uffici pubblici | Alto Calore | 2230 | | |
| 45 | | Uffici pubblici | Catasto | 4524 | | |
| 46 | | Uffici pubblici | Prefettura | 4264 | | |
| 47 | | Attrezzature Militari | Caserma Berardi | 63572 | | |
| 48 | | Attrezzature Culturali | Biblioteca Provinciale | 1386 | | |

TABELLA C - SINTESI AREE PER SERVIZI PREVISTE DA P.U.C. (vincolo secco)

| LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab | | | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------|---------------------------|-----------|----------------------|---------|
| CIRCOSCRIZIONI | | Interesse Comune | Spazi Pubblici Attrezzati | Parcheggi | Istruzione Inferiore | TOTALE |
| | | mq. | mq. | mq. | mq. | MQ. |
| 1 | CENTRO STORICO | 6.336 | 15.412 | 6.095 | 574 | 28.417 |
| 2 | FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI | 4.156 | 130.465 | 17.954 | 2.491 | 155.066 |
| 3 | S. TOMMASO - MAZZINI | 10.761 | 50.651 | 2.580 | 3.096 | 67.088 |
| 4 | PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI | 14.205 | 33.685 | 7.113 | 14.952 | 69.955 |
| 5 | VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO | 3.954 | 35.010 | 11.736 | 4.467 | 55.167 |
| 6 | VASTO- CAPPUCINI - PARCO | 13.767 | 73.003 | 13.363 | 1.377 | 101.510 |
| 7 | BELLIZZI-S.ORONZO-CRETAZZO | 2.402 | 32.413 | 0 | 449 | 35.264 |
| TOTALE | | 55.581 | 370.639 | 58.841 | 27.406 | 512.467 |

| DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE 17,5 mq/ab | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------|
| CIRCOSCRIZIONI | | Interesse Generale | Istruzione Superiore | Parchi Territoriali | Attrezz. Sanit. | TOTALE |
| | | mq. | mq. | mq. | mq. | MQ. |
| 1 | CENTRO STORICO | 15.000 | | | | 15.000 |
| 2 | FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI | | | 39.118 | | 39.118 |
| 3 | S. TOMMASO - MAZZINI | | 1.520 | 51.165 | | 52.685 |
| 4 | PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI | | | | | 0 |
| 5 | VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO | 4.762 | 8.291 | | 5.941 | 18.994 |
| 6 | VASTO- CAPPUCINI - PARCO | | 4.444 | | | 4.444 |
| 7 | BELLIZZI-S.ORONZO-CRETAZZO | | | | | 0 |
| TOTALE | | 19.762 | 14.255 | 90.283 | 5.941 | 130.241 |

TABELLA F CARENZA DI AREE PER SERVIZI
Stato di fatto aggiornato con aree per servizi a vincolo secco previste da P.U.C. e con aree di cessioni delle zone in corso di trasformazione

| LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|
| CIRCOSCRIZIONI | | Interesse Comune mq. | Spazi Pubblici Attrezzati mq. | Parcheggi mq. | Istruzione Inferiore mq. | TOTALE CARENZA MQ. |
| 1 | CENTRO STORICO | 12.069 | -15.061 | 1.680 | -4.053 | -19.114 |
| 2 | FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI | 7.998 | 132.219 | 21.622 | -4.372 | -4.372 |
| 3 | S. TOMMASO - MAZZINI | 34.228 | 10.932 | -9.737 | -17.567 | -27.304 |
| 4 | PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI | 4.580 | -56.220 | -17.149 | -15.967 | -89.336 |
| 5 | VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO | 53.009 | 43.874 | 3.325 | -20.601 | -20.601 |
| 6 | VASTO- CAPPUCCINI - PARCO | 4.083 | -51.020 | -7.157 | -27.505 | -85.682 |
| 7 | BELLIZZI-S. ORONZO-CRETAZZO | -1.095 | 20.599 | -3.792 | -6.925 | -11.811 |
| TOTALE | | -1.095 | -122.301 | -37.834 | -96.990 | -258.220 |

| DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE 17,5 mq/ab | | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TERRITORIO COMUNALE | | Interesse Generale mq. | Istruzione Superiore mq. | Parchi Territoriali mq. | Attrezz. Saut. mq. | TOTALE CARENZA MQ. |
| | | 0 | 0 | -762.857 | 0 | -762.857 |

7. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area oggetto del presente PUA, ricade in un ambito già urbanizzato. La viabilità esistente e i marciapiedi necessitano di una totale riqualificazione, mentre gli edifici 4 e 14 saranno interessati unicamente da un intervento di ristrutturazione edilizia e destinati a servizi di pubblico interesse, così come il nuovo centro servizi che, tra l'altro, sarà previsto sulla stessa area di ingombro degli edifici esistenti da demolire. Le urbanizzazioni legate alle reti di sottoservizi dell'impianto idrico, fognario e rete gas, di fatto saranno interessati solo da una verifica sul grado di funzionalità, per quanto attiene l'*illuminazione pubblica* sarà necessario l'adeguamento dell'impianto con la sostituzione dei corpi illuminanti.

8. FATTIBILITA' FINANZIARIA – RIPARTO ONERI E FONTI DI COPERTURA

Gli interventi disciplinati dal presente PUA, non comportano ulteriore impegno di spesa per l'amministrazione comunale, in quanto si prevede unicamente una rimodulazione ed una razionalizzazione quanto già approvato e finanziato.

Gli interventi previsti, per un importo complessivo di 5.862.953,44 Euro, sono coperti mediante le risorse provenienti dal "Fondo per l'attuazione delle periferie" di cui all'articolo 1, comma 978 della legge 28/12/2015 n. 208 ed in particolare già approvati con il "Progetto di fattibilità tecnica ed economica di Riqualificazione del Quartiere Quattrograna", - CUP G31B6000260001 – capitolo 3281/3, così come segnalato dal RUP nella nota innanzi richiamata.

Progettisti:

arch. Luigi De Cesare
arch. Angelo Rapa