



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI TARANTO



COMUNE DI MOTTOLA

PROGETTAZIONE
URBANISTICA

a cura del
Ing AMEDEO D'ONGHIA
con la
collaborazione dell'UTC

COMUNE di MOTTOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO

**PER LA REALIZZAZIONE DEL
PIANO DI ZONA – COMPARTO 1-
PER L'EDILIZIA ECONOMICA
POPOLARE (P.E.E.P.)**

DEL PRG VIGENTE

ai sensi della L 167/62 e s.m.i.

tav 5

relazione illustrativa



MARZO 2007



**PARAMETRI URBANISTICI
ANALISI DEL DEGRADO
IL PROGETTO
RISULTATI ATTESI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PARAMETRI URBANISTICI DEL COMUNE E DELLA ZONA

L'Amministrazione Comunale di Mottola con Delibera di Giunta Comunale n°147 del 14.09.2006 ha affidato al geom Giuseppe Fanelli, l'incarico per il rilievo, frazionamento, voltura ed accatastamento delle particelle derivanti da espropri nel comparto PdZ1 del PRG di Mottola (zona 167) al fine di porre in essere gli atti propedeutici alla redazione del Piano Particolareggiato per l'attuazione del Piano di Zona del Comparto 1 del PRG di Mottola onde consentire di attivare il processo di riqualificazione di un'area degradata per effetto di una situazione di abbandono e di mancato completamento del P.d.Z. approvato da questo Comune.

La zona in questione fu sottoposta al controllo dell'attività urbanistico-edilizia dal P.d.F., approvato con D.R. n° 4524 del 29/09/1975, che l'ha tipizzata: ZONA RESIDENZIALE di COMPLETAMENTO C.1-1.

Con l'applicazione della Legge n° 167 del 18/04/1962 si procedette all'adozione di una variante al P.d.F., approvata con Decreto del Presidente della G.R. n° 2636 del 11/11/1978, tipizzando la zona nel seguente modo: PIANO di ZONA "Comparto 1" di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni.

L'Amministrazione Comunale di Mottola con Del. C.C. n° 51/1993 adottò il P.R.G. e tipizzò la zona in questione come: Piano di ZONA RESIDENZIALE E.E.P. prevedendone, per compensare i costi di acquisizione delle aree ancora non espropriate, un incremento di abitanti insediabili fino a 1400 abitanti con conseguente incremento delle aree a verde pubblico.

In anticipazione delle previsioni di PRG l'amministrazione comunale aderendo al bando di gara approvato dalla Regione Puglia con Deliberazione di Giunta Regionale n°1493

del 26/11/2003, in attuazione del programma innovativo in ambito urbano denominato "CONTRATTI DI QUARTIERE II" promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Decreto del 27.12.2001, pubblicato sul S.O. n.142 della G.U.R.I. n.162 del 12.07.2002, ha adottato con Del.C.C. n°9/2004 l'ipotesi di sistemazione urbanistica contenuta nel Piano Particolareggiato con il quale ha partecipato al predetto Contratto di Quartiere II.

Con tale intervento ci si proponeva di completare il comparto per il quale è stata concessione e realizzata una volumetria pari a circa 65.094 mc (interventi IACP e cooperative) portando la volumetria complessiva del comparto a 133.000 mc.

Poiché l'intervento di cui al contratto di quartiere era in vigore del P.d.F. lo stesso fu adottato in variante alla strumentazione urbanistica atteso che il bando dei Contratti di Quartiere rimandava, nel caso di ammissione a finanziamento, a procedure accelerate l'iter di approvazione in variante del programma in parola.

Rilevato che la proposta presentata seppur approvata non rientra tra quelle ammesse a finanziamento in relazione alle risorse disponibili la adozione di variante ed il relativo piano debbono intendersi oramai caduti.

Con Del. G.R. n°483 del 31 marzo 2005 pubblicata sul BURP n°61 del 22 aprile 2005 la Regione Puglia approvò definitivamente il PRG dunque la zona in questione è tipizzata come: Piano di ZONA RESIDENZIALE E.E.P

Per la zona in parola le NTA del PRG consentono la revisione del PdZ approvato con D.P.R. n. 2636 del 11.11.78 mediante l'aumento della capacità insediativa da 1200 a 1400 abitanti, prevedendo come aree per standard le seguenti dotazioni minime:

- attrezzature collettive mq 3.227

- verde attrezzato mq 16.000

- scuola materna mq 4.000

- parcheggi mq 3.109

Dal punto di vista dimensionale la insediabilità di 1400 abitanti produce un volume insediabile pari a **140.000 mc**

Rilevato che la **volumetria esistente** regolarmente concessionata a favore degli interventi IACP e cooperative ammonta a **65.094 mc** ne deriva che la **volumetria residua** insediabile nel comparto è pari a **74.906 mc**.

Atteso che nella rivisitazione di detto piano si rende necessario dotare l'area di servizi connessi alla residenza che, in base al decreto Ministeriale n.1444 del 2/4/1968, fatto 100 la volumetria totale, la cubatura specificatamente residenziale deve essere l'80% mentre il restante 20% deve essere destinato alle attività connesse alla residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Pertanto sulla volumetria disponibile di 74.906 mc, ne restano **59.925 mc** per la **residenza** e 14.981 mc per le attività connesse alla residenza.

Occorre rilevare che nelle more della adozione di detto piano l'Amministrazione si è attivata, in conformità alle previsioni del Piano Comunale sul Commercio a favorire l'insediamento su area pubblica di una media struttura di vendita (supermercato Dok) concessionato per una volumetria complessiva di 9.286 mc e pertanto la volumetria residua insediabile nel comparto per le **attività connesse alla residenza** è pari a **5695 mc**.

Ci sono inoltre dei fabbricati monofamiliari, di entità irrilevante (circa l'1% del volume totale), alcuni diruti, altri regolarmente concessionati in sanatoria ovvero immobili preesistenti e poi ristrutturati le cui aree di pertinenza sono state asservite a vincolo di inedificabilità a favore dell'immobile ivi esistente e che pertanto non potranno rientrare

nella ridistribuzione delle assegnazioni volumetriche.

La Relazione illustrativa del PRG stimava la superficie territoriale in 98.503 mq mentre da accurate sovrapposizioni effettuate con gli attuali strumenti informatici a disposizione mediante georeferenziazione delle perimetrazioni di piano sulla cartografia catastale vettoriale (regolarmente collaudata dalla Agenzia del Territorio) si riscontra una superficie territoriale pari a **93.660 mq** che si traduce in un **indice territoriale pari a 1,5 mc/mq**.

2) ANALISI DEL DEGRADO E DELLE CARENZE

La zona in parola è caratterizzata da una forte componente di degrado per la presenza delle aree inedificate destinate a urbanizzazioni secondarie, abbandonate per mancanza di fondi per la realizzazione e gestione delle stesse, oltre che per la presenza di un insediamento di tipo edilizio, senza tutti quegli standard abitativi necessari per garantire la vivibilità del quartiere.

Tali relitti diventano spesso, a causa della incuria, della mancanza di illuminazione, della mancanza di sorveglianza un fertile terreno su cui possano svilupparsi le più note forme di degrado sociale perché diventano abituale ritrovo per tossicodipendenti, microcriminali ed altre forme di “associazionismo” che non trovando idonei spazi di aggregazione per il recupero e la crescita sociale si rinforzano in tali ambiti degradati.

3) IL PROGETTO

Dal punto di vista infrastrutturale si è previsto un **miglioramento e completamento della viabilità esistente** e delle infrastrutture a rete, che completino il P.d.Z. vigente con una modifica dell'assetto viario che, risparmiando una notevole quantità di risorse e area per destinarla a pertinenza della scuola materna, garantisca il collegamento con la viabilità principale (via Allende) nello stesso punto ove era previsto l'attacco dal P.d.Z.

Oggi alcuni collegamenti viari avvengono attraverso strade sterrate di fortuna consolidatesi nel tempo senza alcun rispetto per il sistema della circolazione viaria e

pedonale: il tutto con una situazione che si aggrava nei periodi di pioggia dove gli sterrati percorsi dalle auto diventano veri e propri “stagni” laddove diviene indecente la circolazione per i veicoli ed impossibile per i pedoni.

Saranno integrati ed incrementati i **parcheggi di piano**, mai completati nell'esecuzione del P.d.Z., con un dimensionamento ed ubicazione che consentano di far fronte alle esigenze del quartiere così come esistente e come potenzialmente edificabile.

L'area complessiva occupata dai parcheggi pubblici (esistenti ed a farsi) ammonta ad una superficie complessiva pari a **3245 mq**, maggiore dello standard previsto di 3109 mq.

In tale maglia sono state previste le aree per gli standard dove è stata prevista la realizzazione della **scuola materna** a servizio del quartiere, posizionata in un'area pianeggiante e baricentrica rispetto anche ad altri insediamenti residenziali ivi presenti, completamente circondata da verde pubblico che funge da opportuna barriera tra la scuola e i suoi spazi aperti e le viabilità circostanti: in tale area sono state inserite anche aree per lo sport ed il tempo libero che ben si integrano col contesto pertinenziale della scuola. La stessa scuola avrà un accesso dal comparto ed un accesso dalla via Salvatore Allende al fine di consentire una diversificazione del traffico e della sosta, l'una per gli autoveicoli e l'altra per gli scuolabus.

L'area complessiva occupata dalla scuola materna occupa, rispetto all'intero comparto, una superficie complessiva pari a **4315 mq** maggiore dello standard previsto di 4000 mq.

Molta cura è stata poi posta nella sistemazione a **verde attrezzato** delle aree residuali dei lotti, diffuse in maniera omogenea in tutto il comparto a creare sia una coltre perimetrale che lineare lungo gli assi viari garantendo quella barriera tra viabilità e corpi di fabbrica anche in considerazione delle tipologie che prevedono il piano rialzato.

L'area complessiva occupata dal verde pubblico, rispetto all'intero comparto, una superficie complessiva pari a **16050 mq** maggiore dello standard previsto di 16000 mq.

Per quanto attiene alle **attrezzature collettive** oltrechè alla chiesetta della Madonna di Costantinopoli, importante testimonianza storico archeologica sottoposta a vincolo diretto dal Ministero per i B.A.A.A.S. col D.M. 06/06/1984, rientrano tra dette attrezzature l'area circostante e pertinenziale la chiesetta, essa oltre ad essere opportunamente protetta dall'invasione periodica e devastante dei giostrai, sarà recuperata ed attrezzata con giochi per i bambini e panchine per il relax in un'area opportunamente sistemata a verde diventando comunque un sito per attività collettive in relazione al recupero del sito per attività di culto. È già in corso di realizzazione una struttura destinata ad ospitare un ufficio comunale il quale mediante collegamento telematico con la sede centrale del comune potrà garantire anche servizi e certificazioni in loco creando quindi uno sportello decentrato dell'amministrazione comunale e nelle immediate vicinanze sarà poi realizzata la fermata delle autolinee attualmente sita dinanzi all'ex consorzio agrario.

Infine è prevista un'area, opportunamente attrezzata, servita e protetta che potrà essere destinata a mercato rionale settimanale, atteso che oggi il mercatino rionale avviene in posizioni di fortuna e su terreni privati con notevoli carenze igienico sanitarie. Quanto sopra si traduce in una quantità di superficie pari **3464 mq** maggiore dello standard previsto di 3227 mq.

Dal punto di vista residenziale e dei servizi connessi alla residenza si rileva che la volumetria

Per quanto attiene le attrezzature di carattere generale sembra opportuno richiamare l'art.13 della legge 11 giugno 1971, n°426 sulla "Disciplina del Commercio" il quale dispone che nei piani particolareggiati debbono prevedersi gli spazi riservati ai centri

commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali ed ai grandi esercizi di vendita: è pertanto lecito estendere detta disposizione anche al Piano di Zona che di fatto è un piano particolareggiato.

Saranno realizzate tutte le **infrastrutture a rete (fogna bianca e nera, acqua, pubblica illuminazione, gas)** sia per le nuove edificazioni che per le preesistenze.

Le stesse saranno funzionalmente allacciate alle reti esistenti e consentiranno l'urbanizzazione dei lotti rimasti liberi che saranno oggetto di completamento.

In particolare la rete della fogna bianca esistente che oggi si disperde nei terreni circostanti creando anche danni ingenti alle opere come testimoniato dalla allegata documentazione fotografica, sarà convogliata in un collettore a farsi che raccordandosi con le reti a farsi (oggetto di finanziamento P.R.U.S.S.T.) sarà convogliato in un canale a cielo aperto esistente a valle della zona artigianale esistente.

Tra le altre opere pubbliche in corso di realizzazione nel quartiere c'è la nuova cabina ENEL, nonché la demolizione della vecchia cabina.

RISULTATI ATTESI

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistico-ambientali da tale intervento ci si attende la risoluzione della carenza delle urbanizzazioni, primarie e secondarie soprattutto per le famiglie che già abitano la zona, costrette a raggiungere le loro abitazioni attraverso strade mal messe o addirittura inesistenti.

Tale riqualificazione consentirebbe altresì un recupero di tipo ambientale andando pertanto a frenare ed eliminare lo stato di abbandono esistente con conseguente recupero di spazi da destinare a verde di quartiere, scuola e nuove edificazioni in regime di edilizia convenzionata, agevolata, sovvenzionata e commerciale.

Dal punto di vista sociale ci si attende dalla realizzazione del piano l'ottenimento di forme di sicurezza dell'ambiente in cui si vive, la creazione di attività di tipo economico e produttivo e la creazione di spazi per l'aggregazione sociale, sottraendoli a quelle

categorie a rischio (tossici, microcriminali, ecc...) e restituendoli alle stesse come contenitori per un recupero di queste stesse persone e la loro integrazione con le varie fasce sociali del quartiere.

Il tecnico

Ing Amedeo D'Onghia