

Piano Urbanistico Generale - Bp2

schede dei Piani Urbanistici Esecutivi - PUE

1:5.000 / 1:2.000

Dott. Donato Metallo – Sindaco

Arch. Daniele Manni- Assessore all'Urbanistica e Lavori pubblici

Arch. Filippo Simonetti – coordinamento fase finale

Arch. Massimo d'Ambrosio - Ufficio di Piano

Arch. Serena Chetta – Responsabile del Procedimento

Ing. Leonardo Liviello – Ufficio Assetto del Territorio

Ing. Gianfranco Manco – responsabile Lavori Pubblici

Arch. Nicolangelo Barletti (Barletti-Del Grosso & Associati S.r.l.) – elaborati di base del PUG

Dott. Daniele Errico – aggiornamento della Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Nicolangelo Barletti, Arch. Giuseppe Ingrosso (Barletti-Del Grosso & Associati S.r.l.),

Ing. Renato Del Piano, - bozza Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Geol. Umberto Cimino - studio geologico integrativo

Dott. Geol. Stefano Russo, Dott.ssa Geol. Antonia Belgiorno - elaborazioni geologiche di supporto

Arch. Giuseppe Ingrosso, Arch. Stefano Caiulo - elaborazioni di supporto

Fabio Bagattini, Daniele Bruno Simonetti, Arch. Quintino Santantonio - collaborazione all'Ufficio di Piano

Stralcio dell'ortofoto 2006



- Descrizione contesto:
 si tratta di area di margine dell'espansione ovest della città moderna, caratterizzata dalla presenza di un insediamento di edilizia residenziale pubblica relativamente isolato dal contesto urbano e dalla scuola elementare, entrambi posti a distanza dal bordo dell'edificato interno con la definizione di uno iato urbano ora privo di identità su cui si affacciano alcuni esercizi commerciali.
 L'area è delimitata a nord da uno spazio per attrezzature sportive non utilizzato con retrostante struttura della scuola materna

- Superficie territoriale 54.217 mq

- Edificato incluso: Sc scuola 3.060 mq; Slp ERP 2.520 mq.

Obiettivi di riferimento PPTR:

- o 4.6 promuovere l'agricoltura periurbana (parchi agricoli, "ristretti") per valorizzare le persistenze rurali storiche e per elevare la qualità della vita delle urbanizzazioni contemporanee.
- o 5.8 recuperare la percezione e l'accessibilità monumentale alle città storiche; riqualificare le "porte" delle città, rendere percepibili paesaggisticamente i margini urbani (bersagli visivi: fondali, sklines, belvedere, ecc);
- o 6.1 riprogettare nelle urbanizzazioni contemporanee spazi pubblici di prossimità e comunitari;
- o 6.2 riqualificare i tessuti a bassa densità per integrarli nel paesaggio agricolo e relazionarli alla città;

- o 6.3 definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione, per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- o 6.6 individuare strategie articolate e differenziate per la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche dei diversi sistemi urbani tenendo conto dei differenti livelli di urbanizzazione, di sviluppo socioeconomico e di pressione insediativa, nonché delle criticità e delle morfologie urbane e territoriali individuate;
- o 6.7 riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi per elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche, per ristabilire un rapporto di scambio alimentare, ricreativo, igienico, fruttivo fra città e campagna a diversi livelli territoriali (greenbelt nei margini)

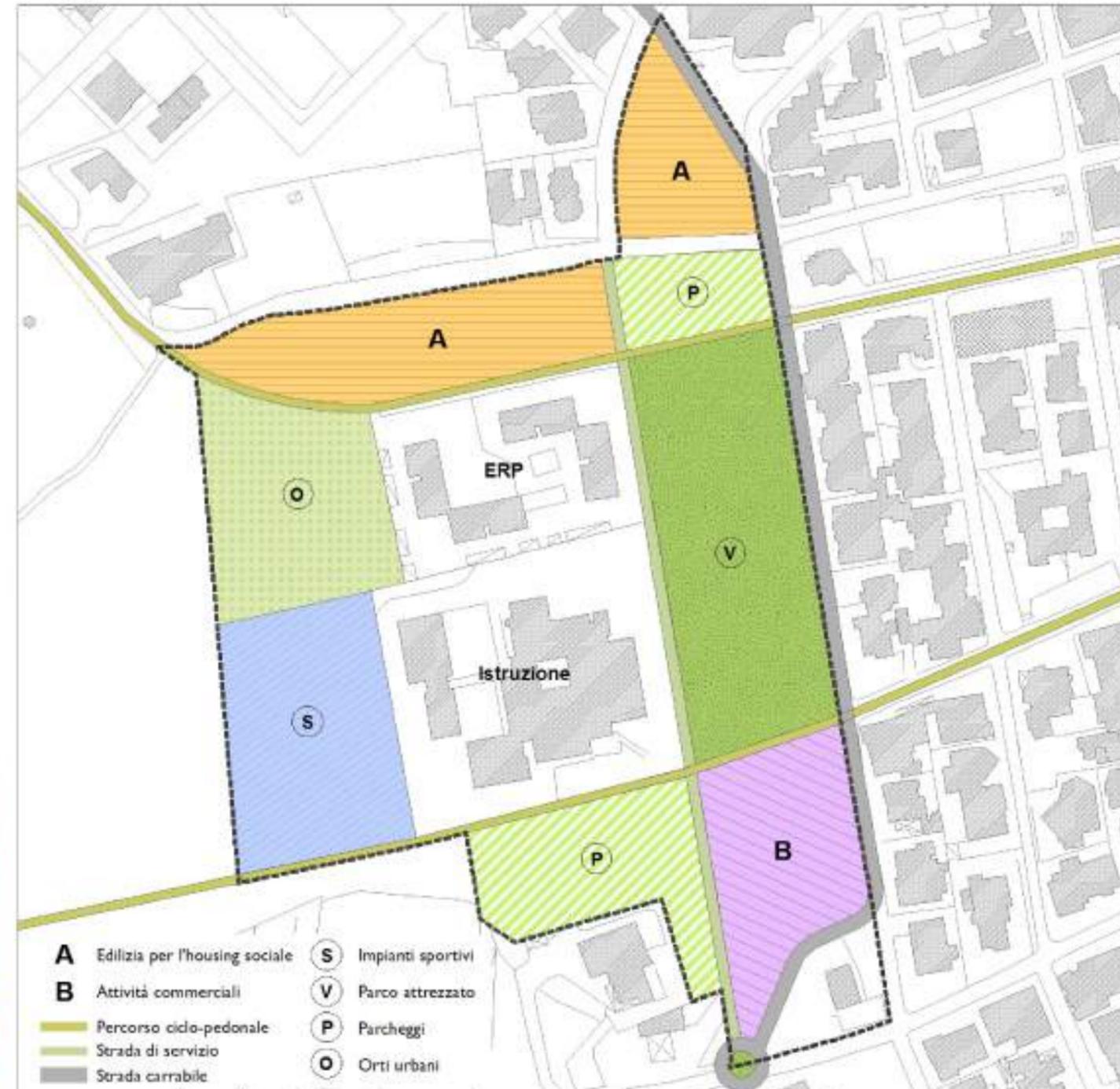
Stralcio della carta delle previsioni strutturali



- Inquadramento nel Piano: il PUG prevede di valorizzare il sistema dei luoghi pubblici mediante la selezione delle reti viarie che il PUMS sarà chiamato a valorizzare come infrastrutture prevalentemente dedicate alla mobilità dolce, fra queste sono individuate anche le vie Piave e via Isonzo che originando da piazza Beltrano lambiscono l'insediamento della scuola e le case ERP avendo come fondale il territorio rurale che il piano intende riconnettere sia paesaggisticamente che come fruibilità, mediante la definizione dei "ristretti" al tessuto urbano consolidato. Il piano inoltre prevede l'attraversamento longitudinale dell'area con una ridefinizione viaria del sistema veicolare urbano principale a ovest della scuola materna.

- Obiettivi dell'ambito: Si prevede la trasformazione dell'assetto dell'area al fine della definizione del margine urbano caratterizzando le polarità esistenti come elementi terminali di questo quadrante del sistema delle relazioni urbane. A tal fine si prevede di completare gli insediamenti con utilizzi non di tessuto, capaci di ulteriormente incrementare la mixité dell'area e porla come elemento attrattore efficace. Tali completamenti sono da connettersi al potenziamento della dotazione vegetazionale ed alla riorganizzazione del traffico di attraversamento che il piano dispone nell'attuale spazio libero.

Disegno di suolo



- A** Edilizia per l'housing sociale
- B** Attività commerciali
- Percorso ciclo-pedonale
- Strada di servizio
- Strada carrabile
- S** Impianti sportivi
- V** Parco attrezzato
- P** Parcheggi
- O** Orti urbani

- Descrizione progetto: si prevede il completamento del sistema di edilizia residenziale pubblica con un intervento di housing sociale destinato alla locazione moderata al fine di integrare la presenza esistente con una struttura sociale maggiormente flessibile e gestibile nell'ambito di un progetto di Community organizing al fine di raggiungere una massa critica adeguata ad attivarne la gestione, ad es. con un portiere sociale (edifici A). A sud dell'ambito al fine di incrementare l'utilizzo urbano nelle diverse fasce orarie e disporre di un parcheggio utilizzabile anche per la scuola e per attività temporanee negli spazi aperti, si prevede la localizzazione di attività economiche varie, con la funzione di volano per la trasformazione dell'area (edificio B). Lo spazio centrale viene riorganizzato quale parco pubblico, gli spazi nella campagna ad ovest vengono previsti per attrezzature sportive, anche di tipo privato e per attività di orti urbani correlate al progetto di housing sociale. Si prevede la prosecuzione ciclopedonale di via Piave in direzione della cappella di via Fiumi Marina, verso il cimitero.

- Quantità di progetto e usi:

- o Edifici A: Slp max 5.000 mq h 8,5 2 piani destinazione d'uso housing sociale, anche su iniziativa privata, con possibilità di edilizia libera per non più del 30% della SLP
- o Edificio B: Sc max 2.200 mq, h 6,5 m 1 piano, destinazione attività economiche
- o Aree per impianti sportivi: strutture di servizio in quantità da definire in ragione del progetto
- o Parco Urbano, St 7.855 mq
- o Parcheggi, 5.430 mq
- o Pista ciclopedonale, 2.700 mq

- Diritti edificatori e perequazione
 Gli interventi sugli edifici A dispongono pienamente dei diritti edificatori necessari alla loro realizzazione purché correlata alla realizzazione del parcheggio a) e degli orti urbani. L'intervento sull'edificio B dispone pienamente dei diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlata alla realizzazione del parcheggio b) ed alla cessione e riorganizzazione dell'area a parco con la relativa strada. L'intervento C dispone pienamente dei diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlata alla realizzazione e cessione del percorso ciclopedonale.

- Modalità attuative
 o L'intervento è attuabile anche per singole Unità minime di Intervento (A, B e C). L'intervento A può essere sviluppato anche per lotti successivi.

Stralcio dell'ortofoto 2006



PUE 2

- Descrizione contesto: si tratta di area di margine dell'espansione nord della città moderna, compresa tra la linea ferroviaria, il tessuto urbano e l'area agricola dell'agro asciutto. E' caratterizzata da un insediamento prevalentemente produttivo in parte non utilizzato, e da edifici residenziali interclusi. L'area si trova vicino alla stazione ferroviaria ed in prossimità dell'istituto scolastico Bottazzi
- Superficie territoriale 35.162 mq
- Edificato incluso: Sc produttiva 6.135 mq; Slp residenziale 360 mq.

Obiettivi di riferimento PPTR:

- o 5.9 riqualificare e recuperare il riuso delle infrastrutture storiche (strade, ferrovie, sentieri, tratturi);
- o 6.1 riprogettare nelle urbanizzazioni contemporanee spazi pubblici di prossimità e comunitari;
- o 6.3 definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione, per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- o 6.6 individuare strategie articolate e differenziate per la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche dei diversi sistemi urbani tenendo conto dei differenti livelli di urbanizzazione, di sviluppo socioeconomico e di pressione insediativa, nonché delle criticità e delle morfotipologie urbane e territoriali individuate;
- o B.3 progettare sinergie intermodali valorizzando la struttura diffusa del sistema ferroviario;
- o B.6 assicurare l'interconnessione delle reti lente attraverso l'individuazione e il potenziamento di nodi di scambio strategici

Stralcio della carta delle previsioni strutturali



PUE 2

- Inquadramento nel Piano: il PUG prevede di valorizzare il sistema dei luoghi pubblici mediante la selezione della rete viaria che il PUMS sarà chiamato a valorizzare come infrastrutture prevalentemente dedicate alla mobilità dolce, fra queste è individuata anche la via Stazione; prevede altresì un ruolo rilevante del sistema ferroviario nella futura ridefinizione della mobilità. Il PUGs inoltre assume fra gli obiettivi principali il potenziamento della formazione scolastica.

- Obiettivi dell'ambito: Si prevede la trasformazione dell'assetto dell'area per valorizzarne la posizione di potenziale buona accessibilità in quanto in correlazione con la stazione ferroviaria e con la rete di principale accessibilità urbana definita dal PUG. A tal fine si prevede la riorganizzazione dell'insediamento con la localizzazione di fabbricati a destinazione terziaria e direzionale, ovvero per polo scolastico e formativo da destinarsi preferibilmente ad indirizzo agrario posto in connessione con la scuola commerciale esistente.

Disegno di suolo



A	Edifici terziari	Vd	Verde didattico
B	Edifici residenziali	V	Verde
	Strada carrabile	P	Parcheggi
		Pi	Parcheggi di interscambio

- Descrizione progetto:
Si prevede la riorganizzazione dell'ambito con la demolizione delle strutture produttive esistenti e la loro sostituzione con fabbricati di tipologia direzionale o servizi. Fra i nuovi fabbricati e la stazione e fra questi ed il prolungamento di via Garibaldi, ipotizzato anche al fine di favorire l'accessibilità del vicino ISIS Bottazzi, si dispongono gli spazi a parcheggio. Le aree a sud est del prolungamento vengono destinate a completamento residenziale. Lo spazio verde intercluso a nord viene ipotizzato quale verde didattico nel caso di utilizzo formativo per le materie rurali.

- Quantità di progetto e usi:
o Edifici terziari A: Slp max 12.500 mq, h 11 m, 3 piani, destinazione d'uso terziario direzionale, anche su iniziativa privata, ovvero attrezzature scolastiche sovracomunali
o Edifici residenziali B: Slp max 3.800 mq, h 8 m, 2 piani edilizia residenziale libera ed usi compatibili della città moderna
o Parcheggi, Pi=1.797 mq, P= 2.593 mq

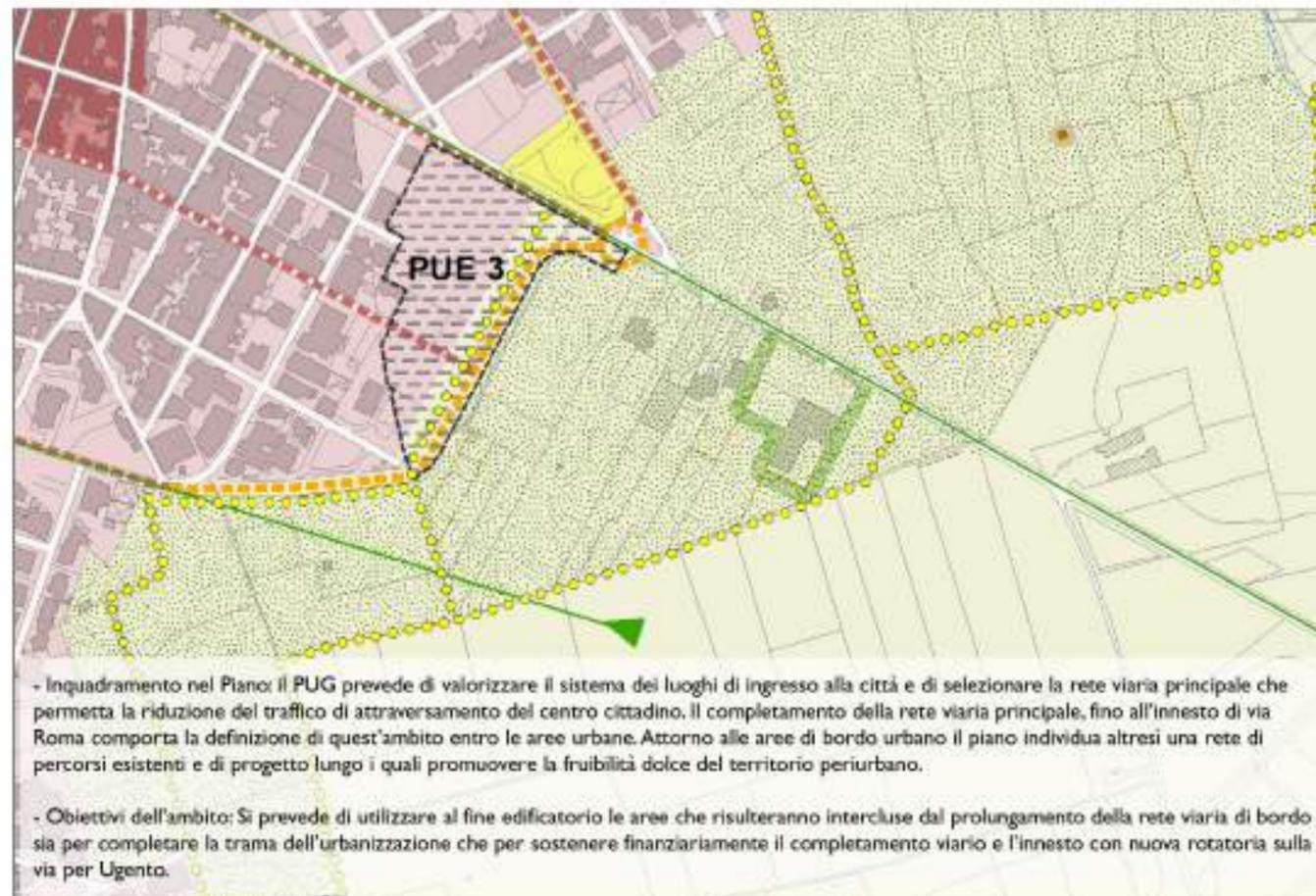
- Diritti edificatori e perequazione
Gli interventi sugli edifici A in caso di iniziativa privata dispongono di diritti edificatori in misura pari alla Sc esistente e sono tenuti alla realizzazione dei parcheggi. In caso di cessione dell'area per destinazione ad edilizia scolastica essa produce i diritti edificatori previsti nell'ultima riga della tabella I delle norme per la demolizione dei fabbricati produttivi senza applicazione della riduzione per fabbricati fatiscenti. L'intervento per la realizzazione dei fabbricati B dispone del 80% diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlato alla realizzazione e cessione della strada del prolungamento di via Garibaldi.

- Modalità attuative
o L'intervento è attuabile mediante piano urbanistico esecutivo anche per singole Unità minime di Intervento (A, B). Entrambi gli interventi possono essere sviluppati anche per lotti successivi.

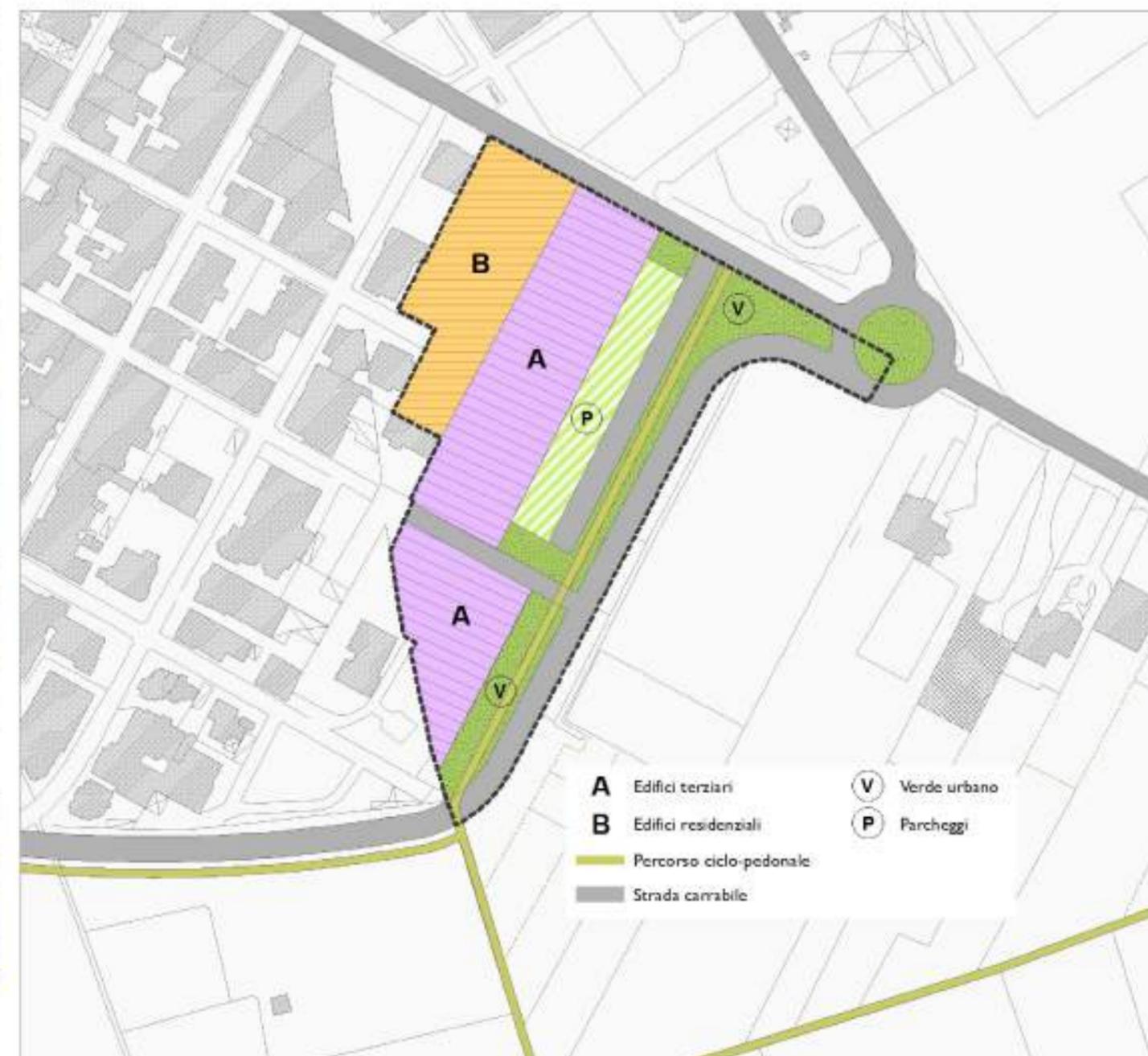
Stralcio dell'ortofoto 2006



Stralcio della carta delle previsioni strutturali



Disegno di suolo



- Descrizione progetto:
Stante la visibilità del nuovo insediamento si ritiene potenzialmente qualificante la realizzazione di utilizzi anche commerciali sulla parte di maggiore visibilità. Nell'ambito dell'intervento è prevista la realizzazione della connessione ciclopedonale tra l'ingresso di via Roma e le aree agricole periurbane a sud. Il fronte del nuovo margine urbano sarà caratterizzato da una rilevante presenza di dotazione vegetazionale

- Quantità di progetto e usi:

- o Edifici terziari A: Slp max 6.500 mq, h max 9 m, 2 piani, destinazione d'uso terziario direzionale, commerciale con ammesse msy non alimentari,
- o Edifici residenziali B: Slp max 2.050 mq, ha max 8 m, 2 piani edilizia residenziale libera ed usi compatibili della città moderna
- o Parcheggi, 1.565 mq
- o Pista ciclopedonale, 660 mq
- o Verde urbano, 2.544 mq

- Diritti edificatori e perequazione
L'intervento sull'edificio B dispone pienamente dei diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlata alla realizzazione del prolungamento viario della rotonda e di tutte le urbanizzazioni della sua UMI
L'intervento per la realizzazione dei fabbricati B dispone del 80% diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlato alla realizzazione alla realizzazione e cessione dei tratti di strada di pertinenza

- Modalità attuative
L'intervento è attuabile mediante piano urbanistico esecutivo anche per singole Unità minime di Intervento (A, B). L'intervento B può essere sviluppato anche per lotti successivi.

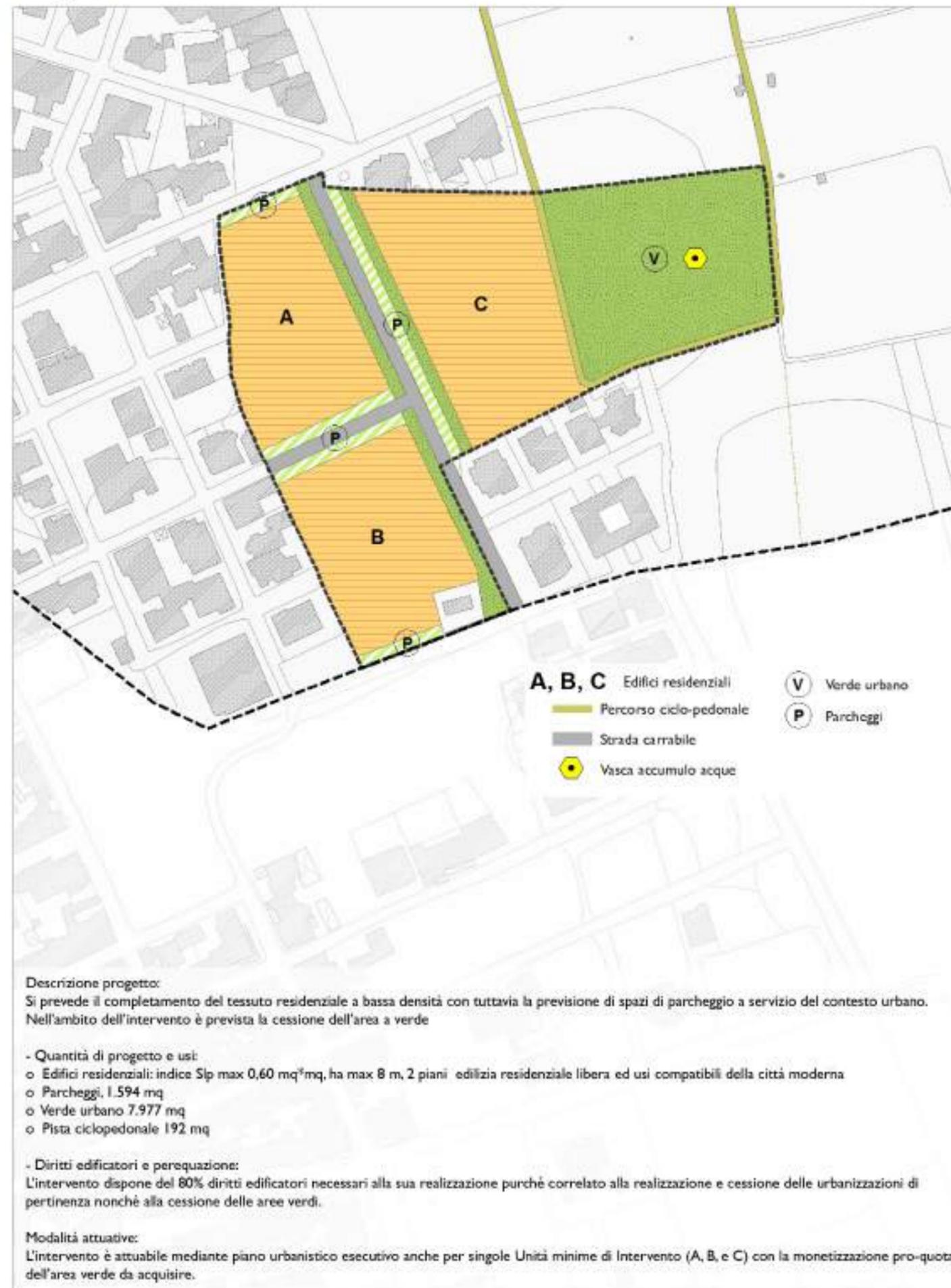
Stralcio dell'ortofoto 2006



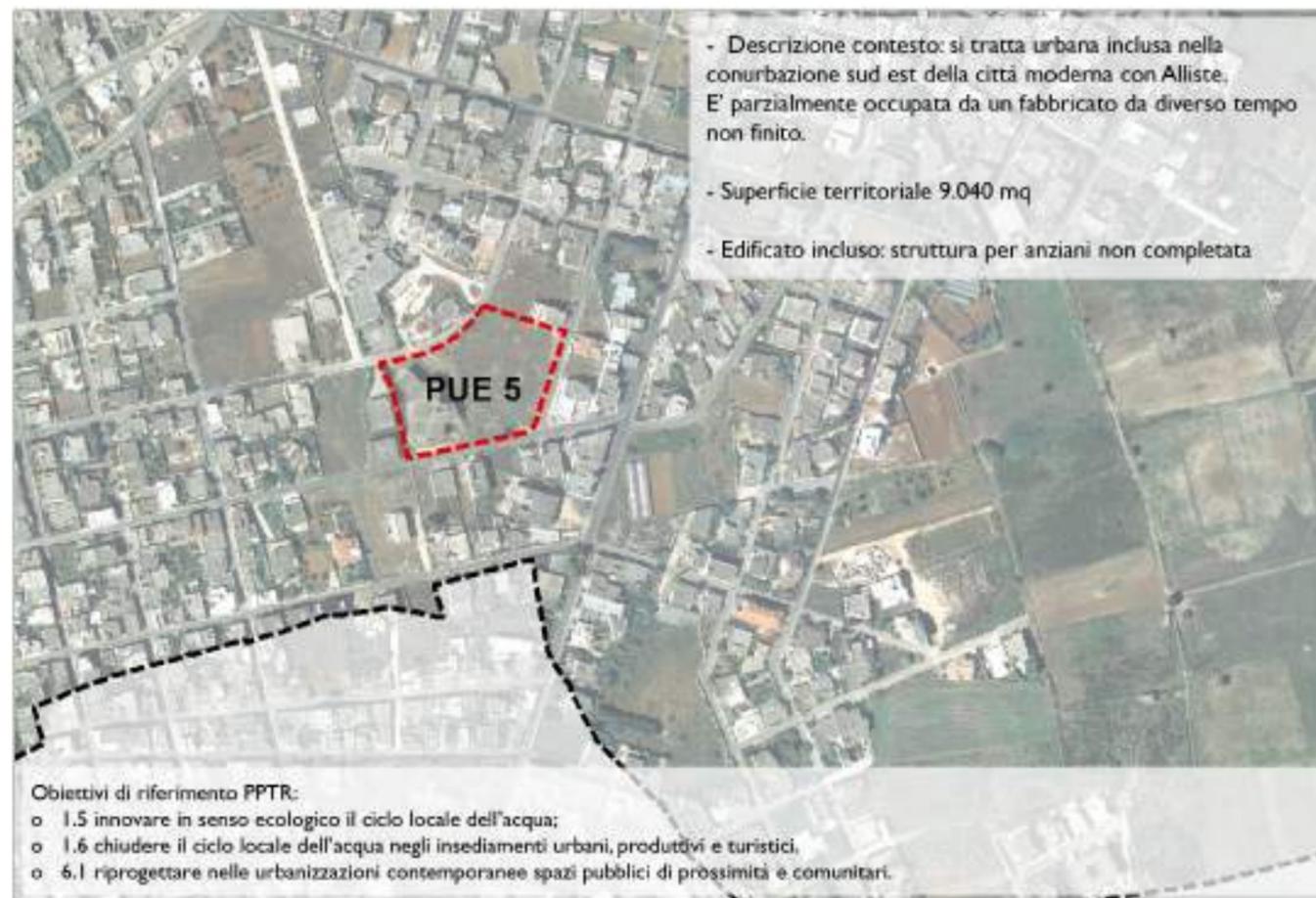
Stralcio della carta delle previsioni strutturali



Disegno di suolo



Stralcio dell'ortofoto 2006

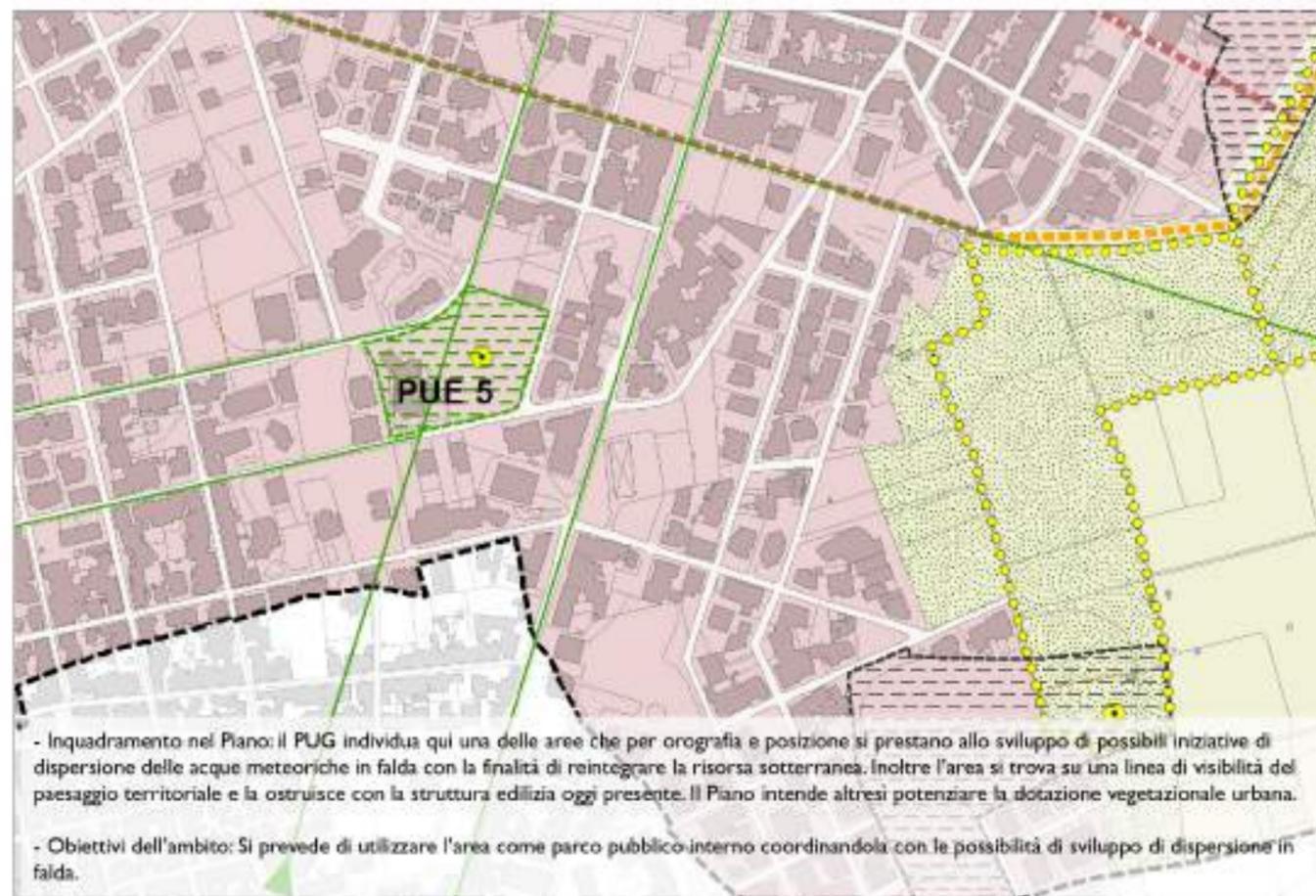


- Descrizione contesto: si tratta urbana inclusa nella conurbazione sud est della città moderna con Alliste. E' parzialmente occupata da un fabbricato da diverso tempo non finito.
- Superficie territoriale 9.040 mq
- Edificato incluso: struttura per anziani non completata

Obiettivi di riferimento PPTR:

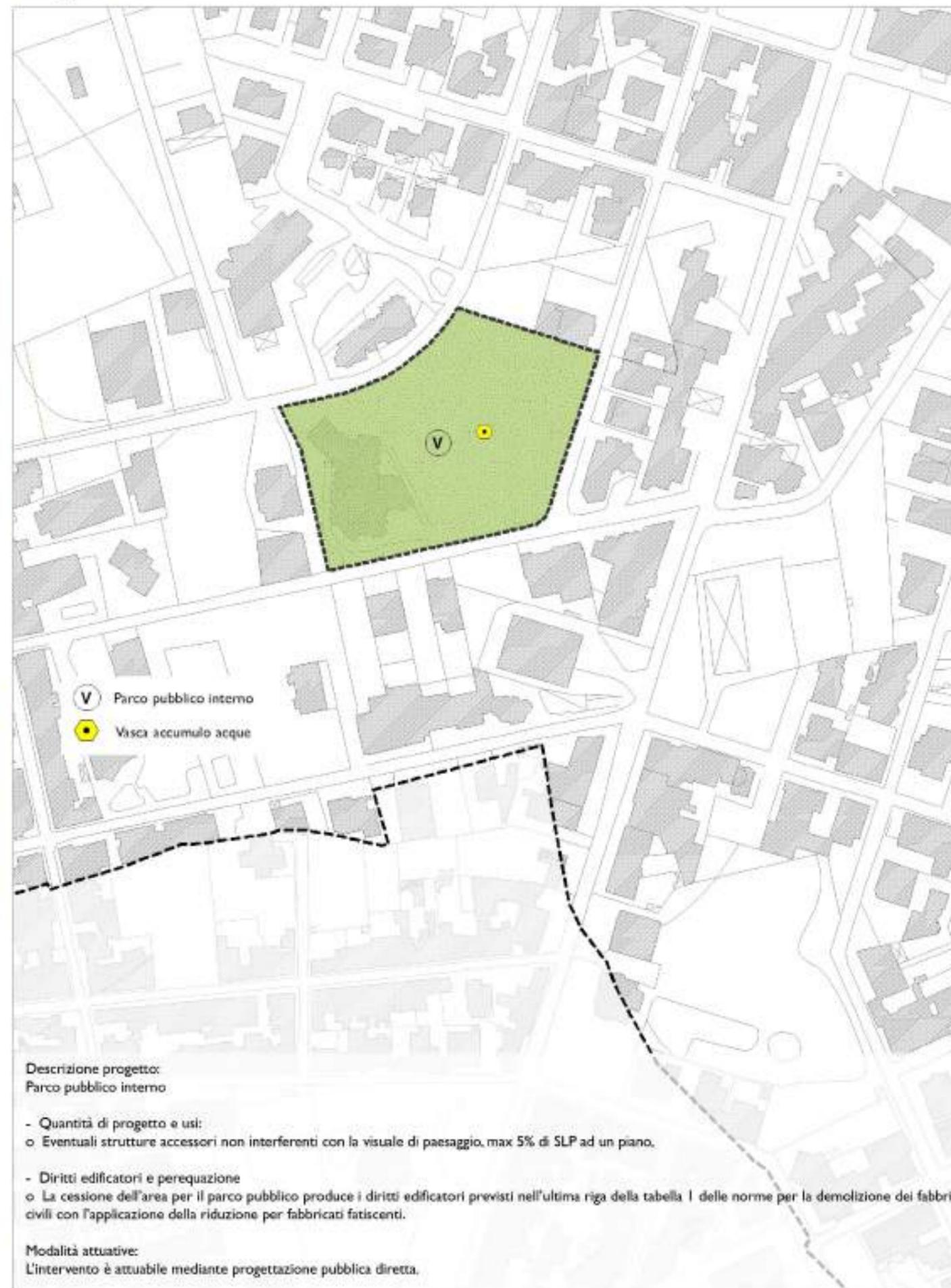
- o 1.5 innovare in senso ecologico il ciclo locale dell'acqua;
- o 1.6 chiudere il ciclo locale dell'acqua negli insediamenti urbani, produttivi e turistici;
- o 6.1 riprogettare nelle urbanizzazioni contemporanee spazi pubblici di prossimità e comunitari.

Stralcio della carta delle previsioni strutturali



- Inquadramento nel Piano: il PUG individua qui una delle aree che per orografia e posizione si prestano allo sviluppo di possibili iniziative di dispersione delle acque meteoriche in falda con la finalità di reintegrare la risorsa sotterranea. Inoltre l'area si trova su una linea di visibilità del paesaggio territoriale e la ostruisce con la struttura edilizia oggi presente. Il Piano intende altresì potenziare la dotazione vegetazionale urbana.
- Obiettivi dell'ambito: Si prevede di utilizzare l'area come parco pubblico-interno coordinandola con le possibilità di sviluppo di dispersione in falda.

Disegno di suolo



- Ⓥ Parco pubblico interno
- Vasca accumulo acque

Descrizione progetto:
Parco pubblico interno

- Quantità di progetto e usi:
 - o Eventuali strutture accessori non interferenti con la visuale di paesaggio, max 5% di SLP ad un piano.
- Diritti edificatori e perequazione
 - o La cessione dell'area per il parco pubblico produce i diritti edificatori previsti nell'ultima riga della tabella I delle norme per la demolizione dei fabbricati civili con l'applicazione della riduzione per fabbricati fatiscenti.
- Modalità attuative:
L'intervento è attuabile mediante progettazione pubblica diretta.

Stralcio dell'ortofoto 2006

PUE 6

- Descrizione contesto: si tratta di area confinante con l'urbanizzazione produttiva di Racale sulla via per Melissano. E' attualmente rurale e ulivata.
- Superficie territoriale 62.819 mq

Obiettivi di riferimento PPTR:

- o 2.5 impedire le saldature urbane (fra reti di città, nelle periferie urbane, negli spazi interdusi della campagna urbanizzata);
- o 6.3 definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione, per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- o 6.6 individuare strategie articolate e differenziate per la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche dei diversi sistemi urbani tenendo conto dei differenti livelli di urbanizzazione, di sviluppo socioeconomico e di pressione insediativa, nonché delle criticità e delle morfologie urbane e territoriali individuate;
- o 6.12 bloccare la proliferazione delle aree industriali nel territorio rurale;
- o 10.5 promuovere il passaggio dai "campi alle officine", favorendo la concentrazione delle nuove centrali di produzione di energia da fonti rinnovabili in aree produttive o prossime ad esse e lungo le grandi infrastrutture;
- o 10.8 selezionare drasticamente le zone in cui è ammessa l'installazione di impianti eolici, e favorire l'aggregazione intercomunale;
- o 11.1 garantire o riqualificare la relazione fra l'insediamento produttivo e il suo contesto paesaggistico;
- o 11.2 potenziare e/o riqualificare la relazione tra l'insediamento produttivo e le componenti ambientali del contesto (suolo, vegetazione, acqua);
- o 11.3 riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: viali, le strade di servizio, le aree parcheggio, le aree verdi, i servizi;
- o 11.4 attribuire rilevanza alla qualità compositiva dell'impianto, curando la qualità delle tipologie edilizie e urbanistiche, dei materiali da costruzione, e dei confini dell'insediamento.

Stralcio della carta delle previsioni strutturali

PUE 6

- Inquadramento nel Piano: il PUG, recependo il PPTR ritiene di ridurre la previsione di PDF precedente impedendo la saldatura dell'area produttiva col tessuto residenziale di Racale. Il PUG recependo l'accordo sovracomunale per la rigenerazione affida infatti il potenziamento del sistema produttivo ad una gestione congiunta delle aree produttive di Racale e Melissano orientate anche al completamento e valorizzazione dello scalo merci.
- Obiettivi dell'ambito: Si individua una superficie ragguardevole di completamento con l'obiettivo di definire il margine produttivo, con elementi di filtro vegetazionale, e qualificarlo al suo interno con anche funzionalità ulteriori. Gli interventi interni all'area produttiva saranno orientati alla promozione di un'APPEA (area produttiva paesaggisticamente ed ecologicamente orientata).

Disegno di suolo

Legenda:

- A** Edifici produttivi
- B** Edifici multifunzionali
- Percorso ciclo-pedonale
- Strada carrabile
- V** Verde urbano
- P** Parcheggi
- Vf** Verde di filtro

- Descrizione progetto: Si prevede il completamento del tessuto produttivo con localizzazione di spazi per attività multifunzionali lungo la via per Melissano, anche in previsione della possibile dotazione di dotazioni territoriali. Viene valorizzato viale delle Industrie come asse urbano con sistema alberato e con connessione ciclopedonale con le aree rurali e sud e con il tessuto urbano mediante via Montessori

- Quantità di progetto e usi:

- o Edifici produttivi A: indice Sc max 0,60 mq²/mq, h max 9 m, 2 piani - usi del tessuto produttivo.
- o Edifici multifunzionali B: Indice SLP 0,80 mq²/mq, h max 9 m, 2 piani - usi del tessuto produttivo oltre ad usi commerciali per msv non alimentare e servizi compatibili con l'industria.
- o Parcheggi di pertinenza delle singole UMI secondo gli standard di legge
- o Verde urbano: verde di filtro esterno e alberatura di viale delle Industrie.

- Diritti edificatori e perequazione

L'intervento A dispone dei diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlato alla realizzazione e cessione delle urbanizzazioni di pertinenza.

L'intervento B dispone dell'60% diritti edificatori necessari alla sua realizzazione purché correlato alla realizzazione e cessione delle urbanizzazioni di pertinenza.

L'area verde di filtro, qualora realizzata entro un progetto vegetazionale condiviso con l'amministrazione e non censitata determina diritti edificatori pari a 0,20 mq/mq.

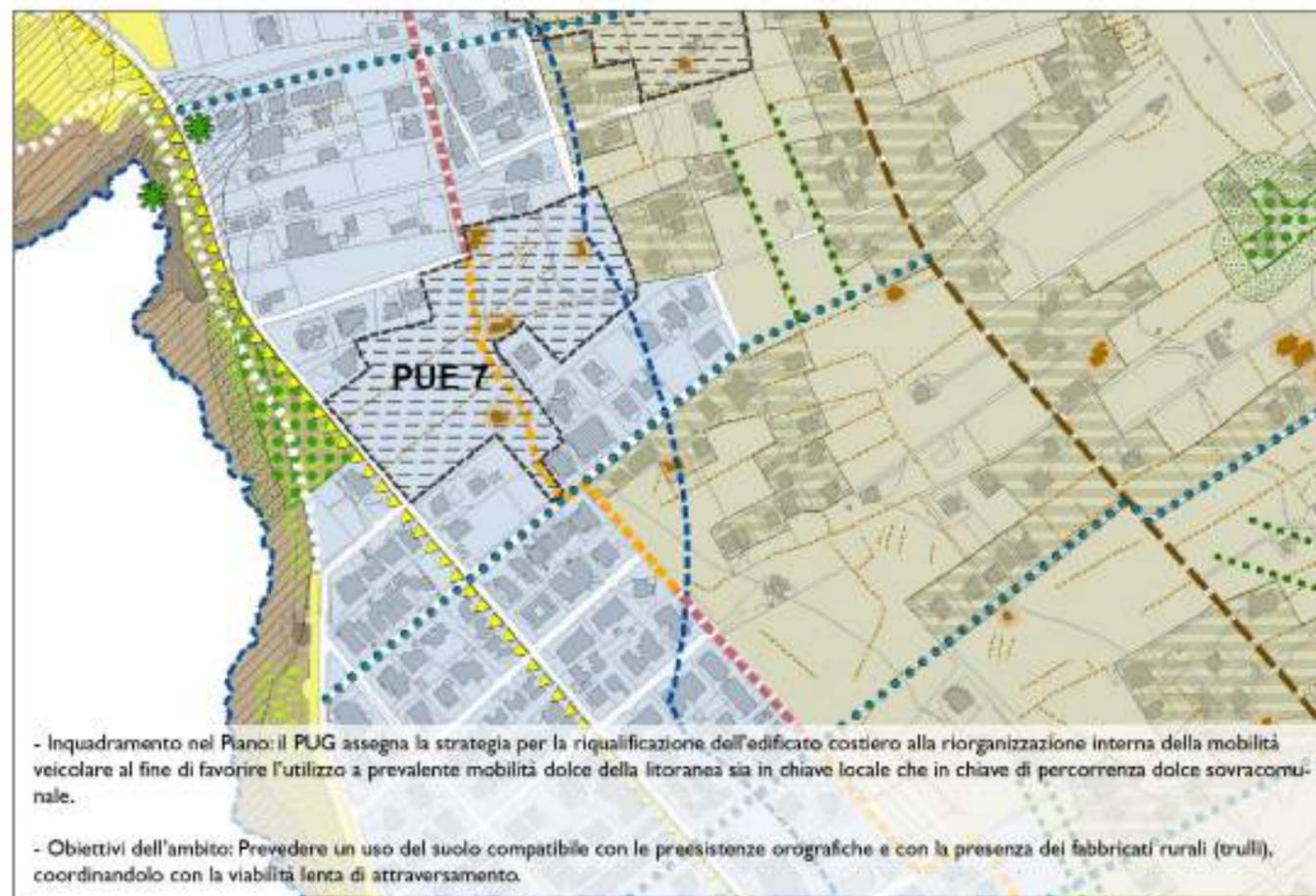
- Modalità attuative:

L'intervento è attuabile mediante piano urbanistico esecutivo anche per singole Unità minime di Intervento (A e B). L'area A può essere attuata anche tramite PIP.

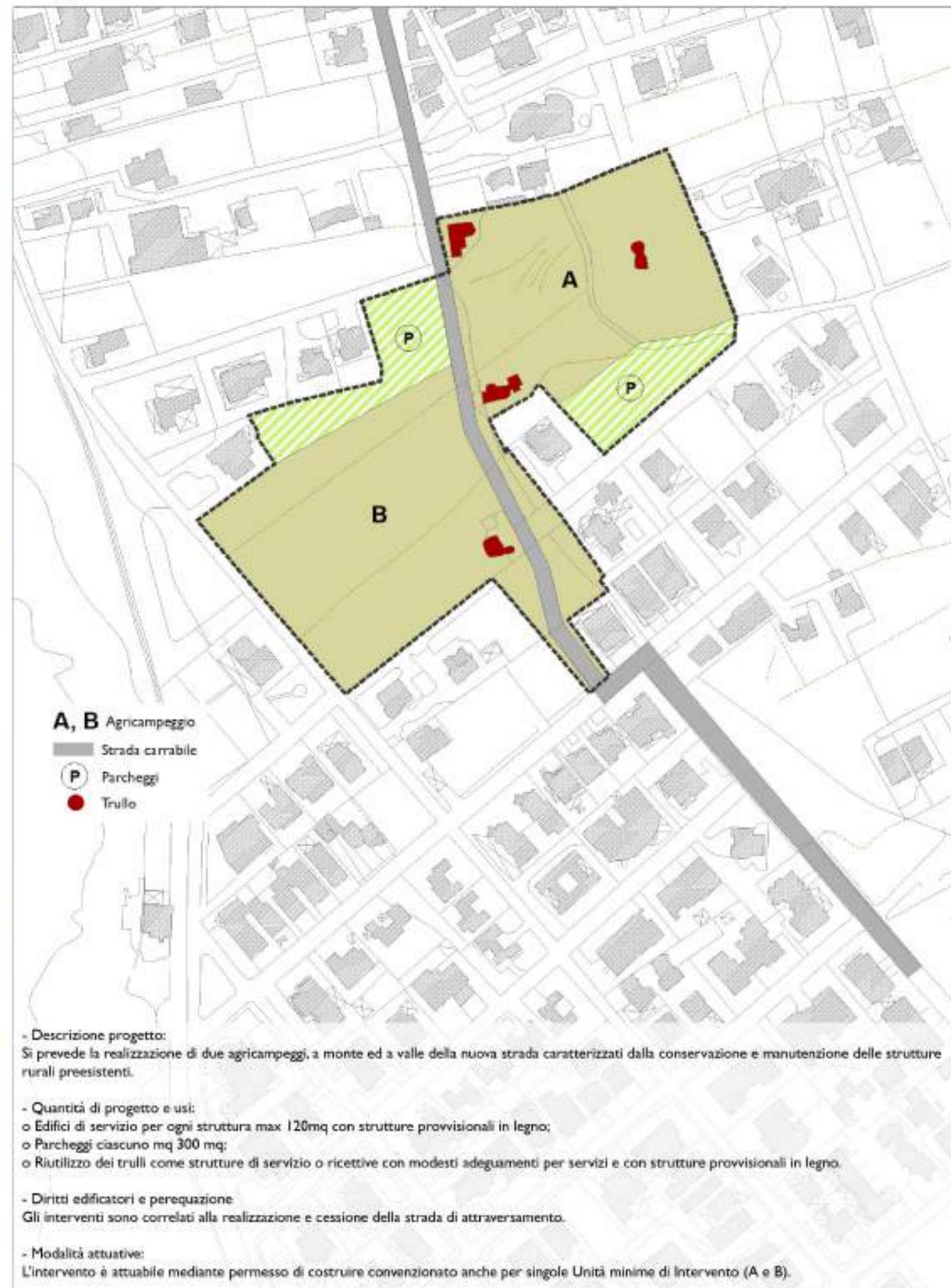
Stralcio dell'ortofoto 2017



Stralcio della carta delle previsioni strutturali



Disegno di suolo



Stralcio dell'ortofoto 2017



- Descrizione contesto: si tratta di area nell'entroterra costiera nell'urbanizzazione rada prossima a Torre Suda, attualmente occupata da macchia, seminativi, in parte ulivettata con la presenza di alcuni reperti di architettura rurale.

- Superficie territoriale 24.659 mq

- Edificato incluso: alcune strutture minori, un'abitazione e due trulli

PUE 8

Obiettivi di riferimento PPTR:

- o 6.6 individuare strategie articolate e differenziate per la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche dei diversi sistemi urbani tenendo conto dei differenti livelli di urbanizzazione, di sviluppo socioeconomico e di pressione insediativa, nonché delle criticità e delle morfotipologie urbane e territoriali individuate;
- o 8.7 riqualificare la percorribilità pedonale e ciclabile delle marine costiere di recente formazione;
- o 8.8 valorizzare i collegamenti della costa con l'interno;
- o 9.4 riqualificare ecologicamente gli insediamenti a specializzazione turistico-balneare;
- o 9.5 dare profondità al turismo costiero, creando sinergie con l'entroterra;
- o 9.6 decomprimere la costa attraverso progetti di delocalizzazione.

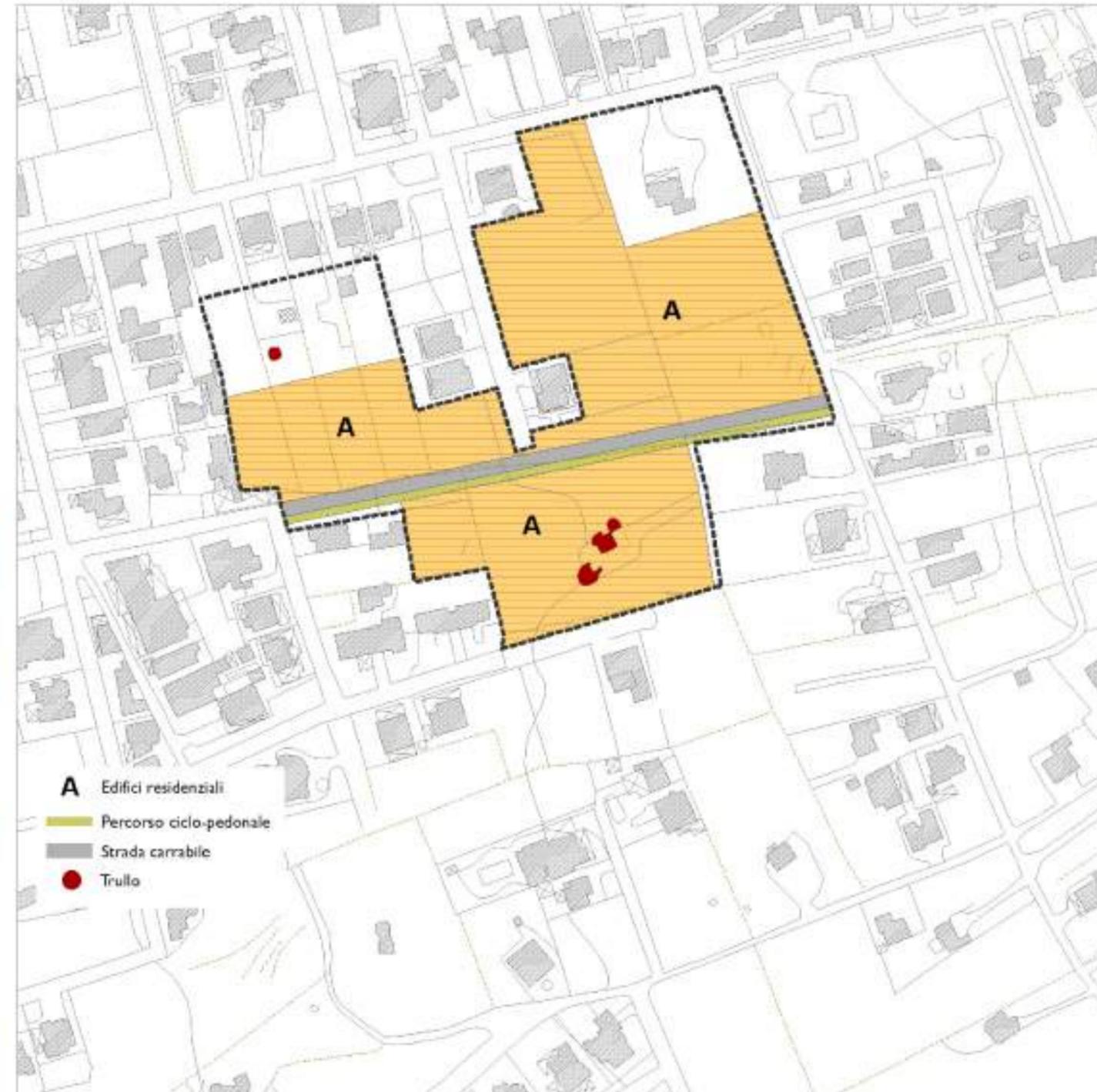
Stralcio della carta delle previsioni strutturali



- Inquadramento nel Piano: il PUG assegna la strategia per la riqualificazione dell'edificato costiero alla riorganizzazione interna della mobilità veicolare ed al completamento delle urbanizzazioni interrotte, al fine di realizzare percorsi di mobilità dolce per l'accesso delle aree insediate a monte verso la zona costiera.

- Obiettivi dell'ambito: Realizzare la viabilità di servizio tra via Pesaro e via Montanara corredata di percorso ciclopedonale di servizio per l'insediamento a monte entro un'iniziativa di completamento edificatorio a bassa densità con compensazione perequativa finalizzata alla qualificazione del tessuto costiero.

Disegno di suolo



A Edifici residenziali

— Percorso ciclo-pedonale

— Strada carrabile

● Trullo

- Descrizione progetto:
Si prevede la realizzazione di interventi a bassa densità coordinati con la realizzazione del sistema viario e della pista ciclopedonale.

- Quantità di progetto e usi:

- o I lotti liberi di almeno 600 mq hanno un carico urbanistico ammissibile di 100 mq di SLP con altezza 4.5 m ed un piano;
- o Parcheggi complessivamente 400 mq di parcheggio;
- o Riutilizzo dei trulli come strutture abitative o ricettive con modesti adeguamenti per servizi e con strutture provvisori in legno.

- Diritti edificatori e perequazione:
Gli interventi sono correlati alla realizzazione e cessione della strada di attraversamento e della pista ciclopedonale. Ogni lotto libero di almeno 600 mq dispone di diritti edificatori pari al 30% della SLP da realizzare. Non possono essere frazionati fondi più grandi, possono essere accorpate fondi minori.

Modalità attuative:
L'intervento è attuabile mediante piano urbanistico esecutivo unitario o anche per parti purché venga garantita la realizzazione e cessione della strada e della pista ciclopedonale il cui valore complessivo (area ed opera) oltre che dagli oneri di urbanizzazione può essere detratto dai diritti edificatori da acquisire.

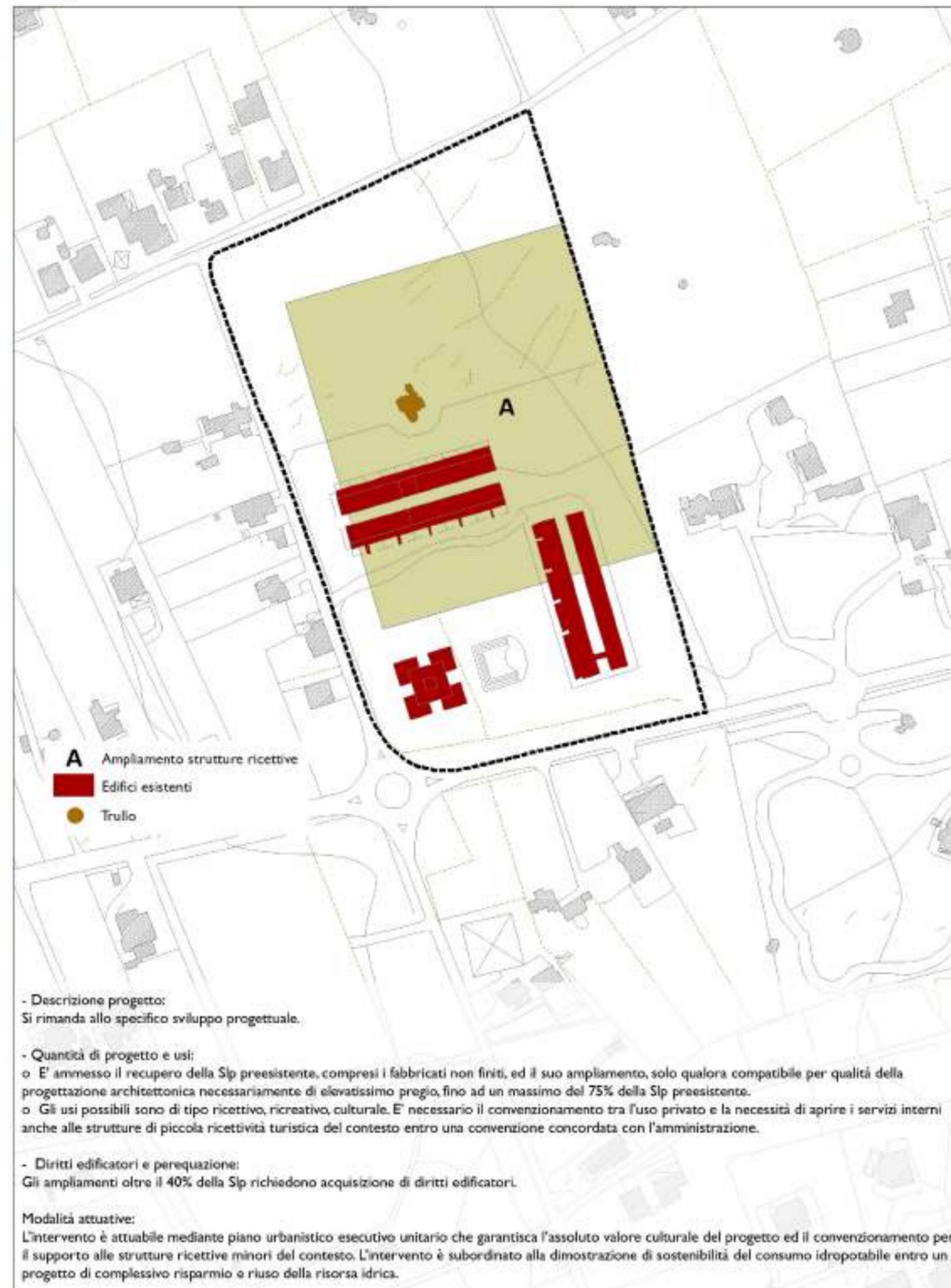
Stralcio dell'ortofoto 2006



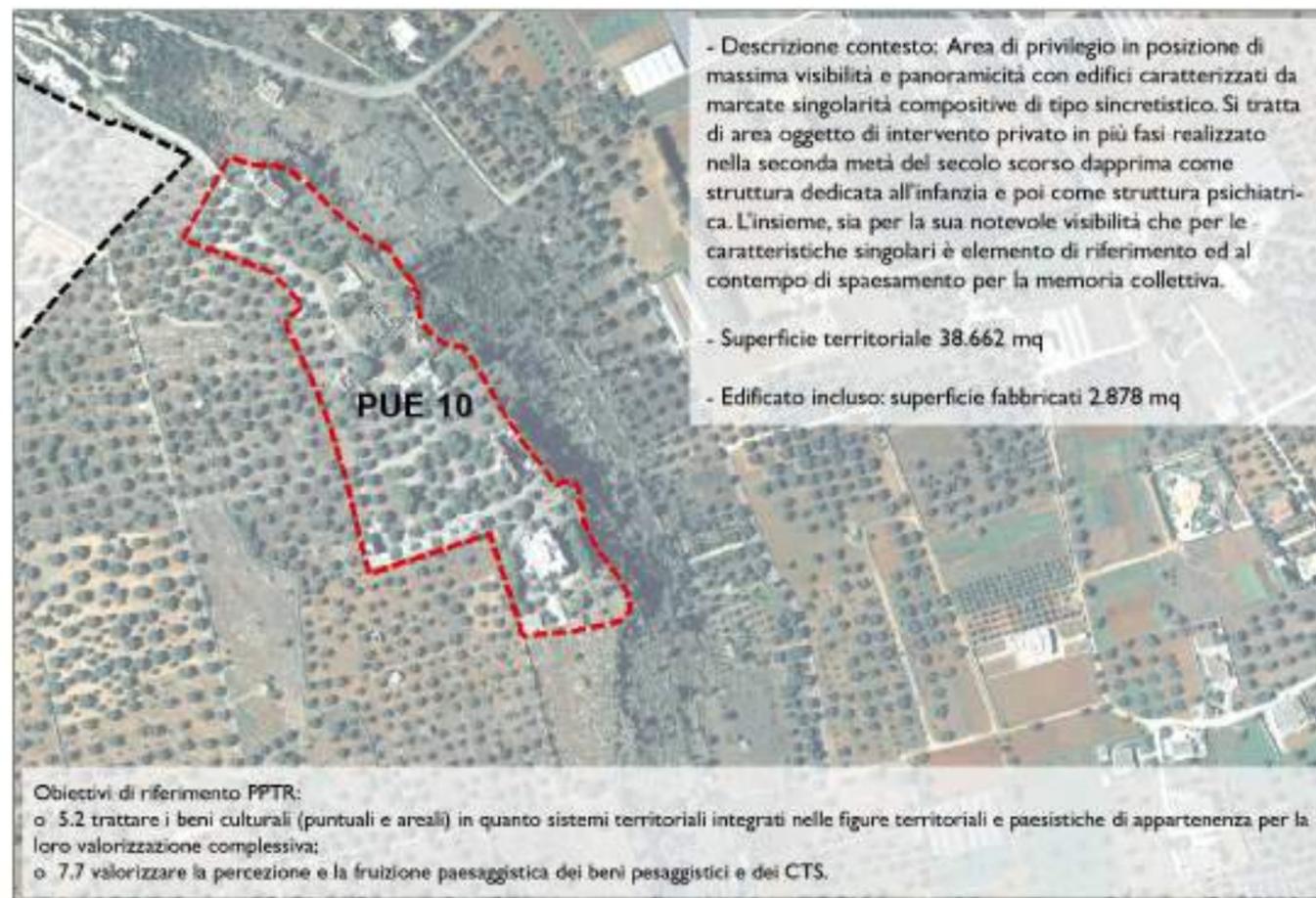
Stralcio della carta delle previsioni strutturali



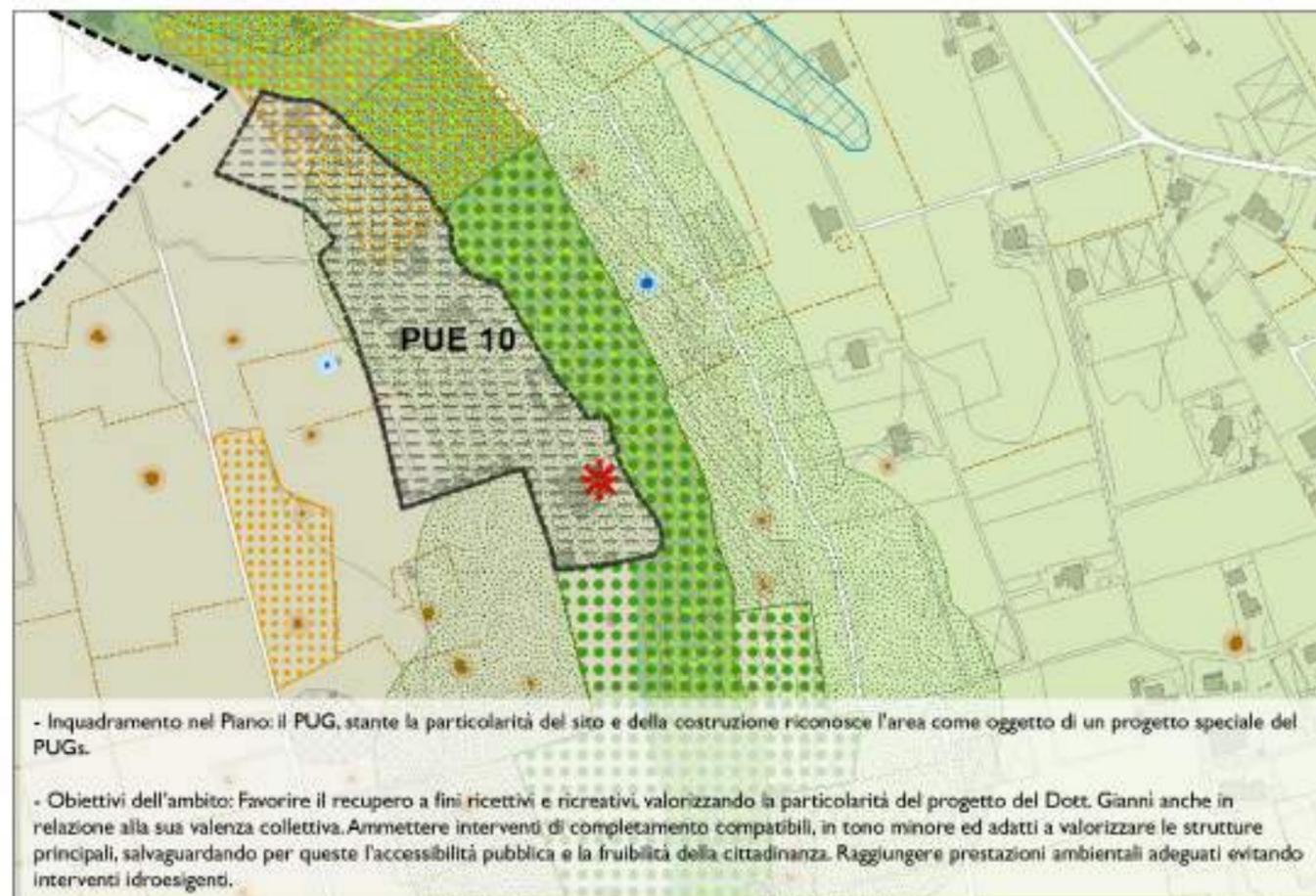
Disegno di suolo



Stralcio dell'ortofoto 2006



Stralcio della carta delle previsioni strutturali



Disegno di suolo

