



INTERVENTO DI EDIFICAZIONE DI
UN'AREA DI NUOVO IMPIANTO (NI) A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI AREE
AD USO PUBBLICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA dell'intervento

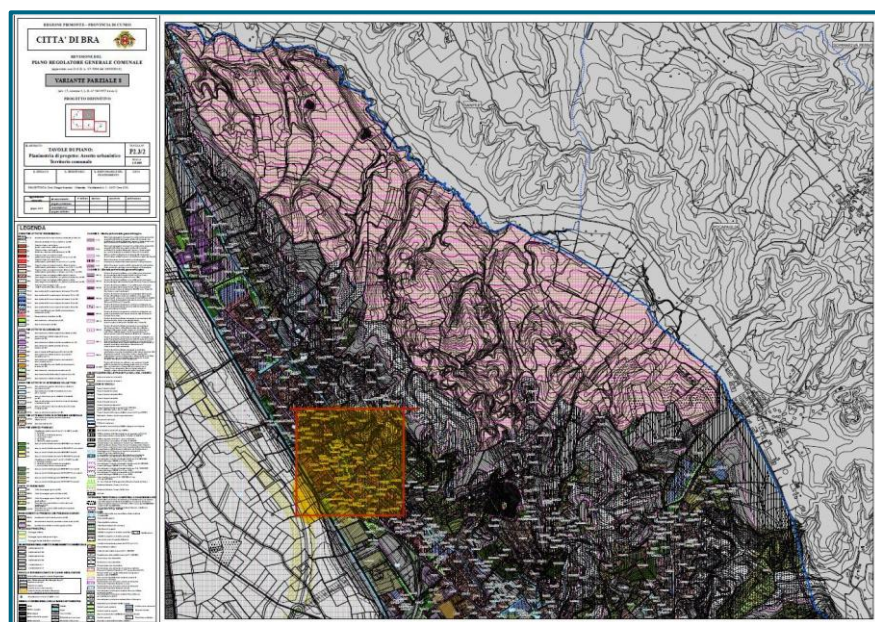
Indice

Indice	1
Premessa.....	1
Inquadramento territoriale	1
Inquadramento urbanistico.....	2
Inquadramento normativo	2
Scheda d'area	5
Planimetria generale.....	7
Rappresentazione planivolumetrica generale.....	9

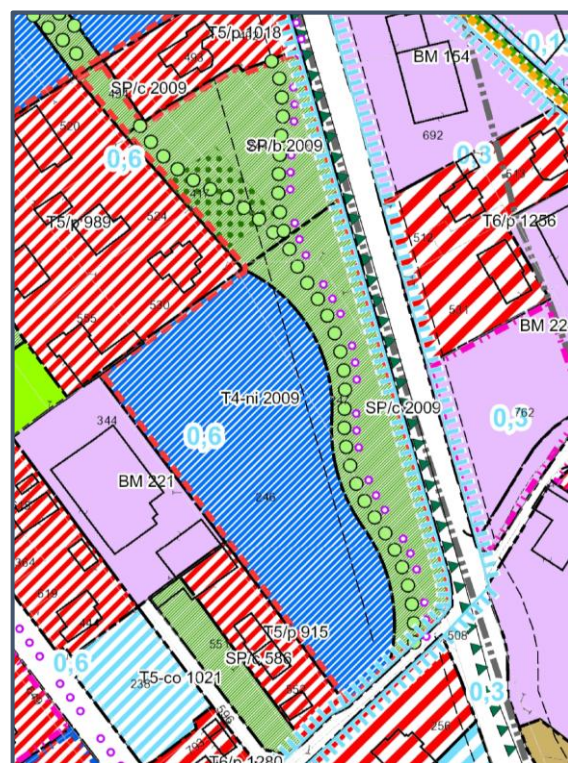
Premessa

La presente relazione illustrativa ha lo scopo di descrivere e motivare l'intervento urbanistico previsto in un'area di nuovo impianto situata nel comune di Bra (CN), individuata come ambito di espansione del tessuto urbano esistente. L'intervento nasce dall'esigenza di completare l'area abitata della frazione di Bandito e dunque di rispondere alle dinamiche di crescita del territorio, attraverso una pianificazione coerente con gli obiettivi di sostenibilità, qualità insediativa e integrazione con le infrastrutture esistenti. L'area oggetto dell'intervento, in particolare compresa tra Via Don Luigi Orione a est e Via Visconti Venosta a sud-ovest, è destinata secondo la normativa vigente dettata dal Piano Regolatore Generale del comune stesso, a zona residenziale con considerazione di spazi ad uso pubblico quali aree finalizzate a parcheggi e verde attrezzato per la sosta e il gioco. La relazione approfondisce gli aspetti normativi e progettuali dell'intervento, illustrando le scelte compositive e funzionali alla base della proposta urbanistica e fornendo gli elementi necessari per la sua valutazione tecnica e amministrativa.

Inquadramento territoriale



Planimetria di progetto: assetto urbanistico Tavola P2.3.2VPB in scala 1:5000



Planimetria di progetto: assetto urbanistico, dal geoportale in scala 1:1000

Inquadramento urbanistico

Il terreno risulta essere censito al C.T. (Catasto dei terreni) con coordinate catastali: foglio 28, numeri 244, 247, 417, 494; rispettivamente di 1866mq, 2220mq, 979mq, 420mq. L'area assume denominazione **"T4-ni 2009"**.

Il tipo di intervento è denominato "Nuovo Impianto" (NI) e, analogamente al "Completamento", è rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere perché inedificate, in assenza delle principali opere di urbanizzazione o con forti carenze, classificabili di tipo "C" ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968, e puntualmente elencate all'ultimo comma dell'art. 24 delle N.T.A.

In quanto destinati all'espansione del territorio urbano gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo nel rispetto di tutti i parametri e disposizioni previsti dal PRGC per ogni singola zona.

Inquadramento normativo

Art. 21 Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI): sopracitato nella descrizione dell'area di intervento

Art. 34 Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – T4-ni, T5-ni, T6-ni

[qui riportate solo le prescrizioni relative alle aree T4-ni oggetto dell'intervento di tale relazione]

1. Le aree comprese nella zona urbanistica T4-ni riguardano parti urbane del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi. In particolare:
 - **T4-ni:** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti liberi inseriti in un tessuto prevalentemente di tipo T4, quindi costituito da edifici in linea e alti (da 4 piani fuori terra), caratterizzati da aree pertinenziali private destinate a verde e/o parcheggio.
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.4). All'interno di questi SUE possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.
3. Gli **interventi di nuova edificazione** sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che **prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni**. All'interno di tali S.U.E. potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della sopra richiamata convenzione.
4. Per tutte le aree urbanistiche di tipo T4-ni il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2. A tali zone il PRGC assegna in via prioritaria il compito di reperire edilizia residenziale sociale; di conseguenza le

“Schede di Area” definiscono puntualmente anche le capacità edificatorie di ERS attribuite dal PRGC ad ogni singolo SUE ed in particolare:

- a) la capacità insediativa propria eventualmente attribuita al SUE, eventualmente determinata quale somma delle differenti capacità insediative assegnate ad ogni comparto costituente lo stesso intervento di nuovo impianto (stessa Scheda d'Area);
 - b) la capacità insediativa eventualmente attribuita al SUE per l'attuazione di criteri perequativi di cui agli artt. 6, lettera A2, 38 (zona Ari) e 48 (zona S), attribuendone il 60% alla ERS ed il 40% all'edilizia libera.
 - c) Per i SUE dotati delle possibilità insediative di cui ai punti 1 e 2 (o anche solo una di esse), non è resa vincolante l'attuazione della residenza pubblica (ERS); altresì in sede di redazione e approvazione di SUE risulta sempre vincolante il rispetto di tutte le successive condizioni:
- il progetto del SUE deve sviluppare progettualmente tutti i lotti fondiari, compresi quelli destinati alla costruzione di ERS;
 - in caso di mancata attuazione diretta dell'ERS da parte dell'operatore, devono essere cedute gratuitamente al Comune le aree fondiarie e le superfici a servizi corrispondenti, definite quantitativamente dalla “Scheda d'Area”;
 - la convenzione deve essere definito il prezzo concordato della capacità insediativa da destinare ad ERS disponibile nel SUE a cui l'operatore si impegna a vendere ad un soggetto terzo titolato alla realizzazione di ERS ed assegnatario delle aree fondiarie ERS.

5. Per le zone tipo T4-ni si prescrive quanto segue:

A. attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- a. devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle “Schede di Area” e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b. devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle “Schede d'Area” e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c. il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, lett. h), per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;
- d. deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 51;
- e. le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- f. i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;

TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALL'AREA T4-NI 2009

Zona urbanistica	T4-ni: Aree residenziali di nuovo impianto
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI
Modalità di attuazione	S.U.E.: Aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
Indici urbanistici ed edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • indice territoriale (It): 0,25 mq/mq • Indice di densità edilizia territoriale per Edilizia Residenziale Sociale propria (It ERS): 0.00 mq/mq • Rapporto di copertura (Rc): 30% • Altezza massima (H): 11m • Densità massima di intervento (Pdmi): 0,32 mq/mq (calcolato rispetto alla superficie territoriale) • Indice di permeabilità: 30%
Prescrizioni particolari	<p>Lungo il fronte strada dovrà essere prevista la piantagione di alberi nel rispetto di quanto previsto dal D.L. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i. L'area n° 2009 potrà essere attuata con più S.U.E., i quali dovranno rispettare i criteri generali dell'area urbanistica per quanto riguarda le infrastrutture ed i servizi mediante preliminare formazione del P.C.U.I. Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie derivanti da interventi approvati in zone urbanistiche esterne al S.U.E., è ammessa in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E. la collocazione di una capacità insediativa aggiuntiva derivante dalla cessione di queste aree destinate a servizi o a rinaturazione esterne ai S.U.E., fino al raggiungimento della "densità massima di intervento" stabilita per la presente zona. La capacità insediativa derivante da "abitanti aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E." è da collocare per una quota pari al 60% su superfici fondiarie che ospiteranno edilizia libera, e per il restante 40% su aree di concentrazione dell'edificato che ospiteranno edilizia residenziale sociale. Si rimanda all'art.65 delle NTA per i riferimenti relativi alle attenzioni di carattere acustico e ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.</p>

Art. 65 (Norme Tecniche di Attuazione)

Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e smi). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso.

...

2. La “Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica” di cui al comma precedente reca alcune specifiche disposizioni da attuare in concomitanza degli interventi ammessi dal P.R.G.C.; esse, ferma la necessità di fare riferimento all’elaborato integrale, sono richiamate a seguire:

Area n.	Disposizione
...	
-2009 (SUE)	La componente residenziale degli interventi dovrà essere concentrata nelle porzioni di territorio poste in Classe Acustica III .

Scheda d’area

Area urbanistica T4-ni n.2009 – Tavola P2.3/2

DATI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	mq	13124
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mq/mq	0,25
Superficie utile lorda complessiva in progetto	mq	3281
Superficie fondiaria in progetto	mq	6551
Superficie complessiva a servizi designati	mq	6575
Superficie minima a servizi dovuti	mq	6562
Quota di superficie a servizi preordinata all’Edilizia Residenziale Sociale	mq	907
Superficie complessiva a servizi in progetto	mq	6575
Viabilità in progetto	mq	0

DATI DIMENSIONALI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E LIBERA DA TRASFERIMENTO		
Indice di densità edilizia territoriale per Edilizia Residenziale Sociale propria (It ERS)	mq/mq	0
Superficie Utile Lorda per Edilizia Residenziale Sociale propria in progetto	mq	0
SUL per Edilizia Res. Sociale derivante dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E.	mq	367
SUL per Edilizia Libera derivante dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E	mq	551
Quota di superficie a servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale di cui:	mq	907
• Superficie minima a servizi di pertinenza	mq	306
• Superficie di concentrazione dell'edificato	mq	601

CAPACITÀ INSEDIATIVA AGGIUNTIVA		
Densità abitativa	mq/ab	40
Abitanti insediabili aggiuntivi (ST x It x mix funzionale stimato/40)	ab	266
Abitanti insediabili aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E. (ST x (Pdmi - It - It ERS) x 0,6) /40)	ab	106
Densità abitativa per Edilizia Residenziale Sociale	mq/ab	30
Abitanti insediabili aggiuntivi per Edilizia Residenziale Sociale propria ((ST x It ERS) /30)	ab	169
Abitanti insediabili aggiuntivi per Edilizia Residenziale Sociale derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E. (ST x Pdmi - It - It ERS) x 0,4) /30)	ab	95

MODALITÀ D'INTERVENTO
S.U.E.
TIPO D'INTERVENTO
NI- nuovo impianto

FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Completamento dell'abitato della frazione di Bandito verso sud-ovest

PRESCRIZIONI

SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici sono da reperire in eccedenza all'art.21 della L.R. 56/77, nella quota minima indicata nella presente scheda in "superficie complessiva a servizi in progetto", in quanto l'area del S.U.E. origina da aree in parte a servizi non attuate, garantendo una dismissione di circa il 50% della superficie territoriale. La "superficie complessiva a servizi in progetto" comprende un quota di aree a servizi finalizzate alla creazione di parcheggi e verde attrezzato per la sosta e il gioco, in particolare lungo la via Don Orione, ed una "quota di servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale". La "quota di servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale" comprende sia la superficie necessaria alla concentrazione dell'ERS attribuita all'intervento "superficie di concentrazione dell'edificato", sia gli standard art.21 L.R.56 di competenza "superficie minima a servizi di pertinenza"; indipendentemente dalla realizzazione diretta (e facoltativa) da parte del proponente dell'intervento, la superficie indicata come "quota di superficie a servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale" deve essere sempre ceduta gratuitamente al Comune. Su questo intervento la SUL massima edificabile sull'area di intervento deve essere reperita acquisendo aree perequate poste all'esterno del perimetro del presente intervento fino al raggiungimento del valore attribuito al parametro "P.d.m.i." indicato al successivo quadro "Parametri edilizi e urbanistici SUL massima edificabile sull'area di intervento deve essere reperita acquisendo aree a servizi esterne al perimetro del presente intervento fino al raggiungimento del valore attribuito al parametro "P.d.m.i." indicato al successivo quadro "Parametri edilizi e urbanistici". Le eventuali aree a servizi per attività terziarie e commerciali dovranno essere reperite nella misura del 100% della S.U.L. terziaria/commerciale in progetto. In sede di redazione del S.U.E. sono ammesse modifiche del disegno planimetrico riportato nelle tavole di progetto e dovrà essere indicata la quota di servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale. Le aree destinate a servizi lungo via Don Orione dovranno essere piantate con alberature a medio fusto. Prevedere sulle aree a servizi una pista ciclabile di connessione con il S.U.E. limitrofo.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

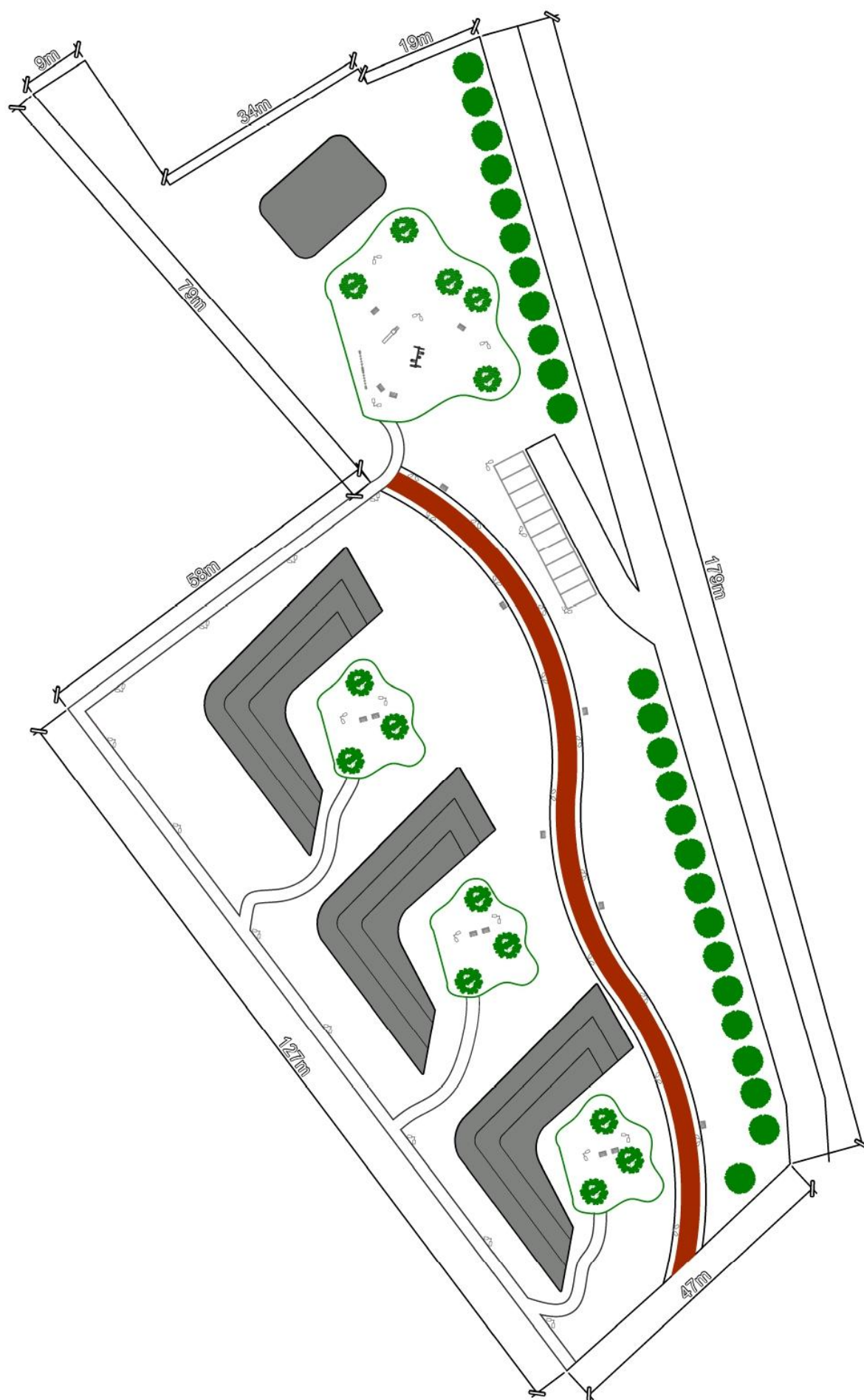
1. Numero di piani fuori terra: **3**
2. Altezza massima: **11 m**
3. Rapporto di copertura: **30%**
4. Tipologia edilizia: in accordo con quanto previsto per il tessuto di appartenenza
5. Indice di permeabilità: **30%**
6. Densità massima di intervento (Pdmi): **0,32 mq/mq**


PRESCRIZIONI PARTICOLARI


Lungo il fronte strada dovrà essere prevista la piantagione di alberi nel rispetto di quanto previsto dal D.L. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i. L'area n° 2009 potrà essere attuata con più S.U.E., i quali dovranno rispettare i criteri generali dell'area urbanistica per quanto riguarda le infrastrutture ed i servizi mediante preliminare formazione del P.C.U.I. Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie derivanti da interventi approvati in zone urbanistiche esterne al S.U.E., è ammessa in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E. la collocazione di una capacità insediativa aggiuntiva derivante dalla cessione di queste aree destinate a servizi o a rinaturazione esterne ai S.U.E., fino al raggiungimento della "densità massima di intervento" stabilita per la presente zona. La capacità insediativa derivante da "abitanti aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E." è da collocare per una quota pari al 60% su superfici fondiarie che ospiteranno edilizia libera, e per il restante 40% su aree di concentrazione dell'edificato che ospiteranno edilizia residenziale sociale. Si rimanda all'art.65 delle NTA per i riferimenti relativi alle attenzioni di carattere acustico e ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.

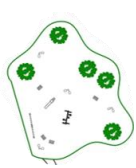
Planimetria generale

Planimetria rappresentativa dell'intervento (fuoriscala)



 Pista ciclabile, come da prescrizione di servizi pubblici dalla Scheda d'area

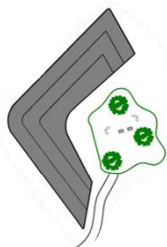
 Viale alberato a medio fusto lungo via Don Orione, come da prescrizione di servizi pubblici dalla Scheda d'area e secondo quanto previsto dal D.L. 285 del 30 aprile 1992



Aree a servizi finalizzate alla creazione di parcheggi e verde attrezzato per la sosta e il gioco, come da prescrizione di servizi pubblici dalla Scheda d'area



Quota di servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale, come indicato nei dati dimensionali della Scheda d'area (601mq relativi alla superficie di concentrazione dell'edificio)



Gli edifici residenziali risultano essere allineati e dotati di aree pertinenziali destinate a verde, come previsto dall'articolo 34 delle N.T.A. *"Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – T4-ni, T5-ni, T6-ni"*



Distanza di 10m dal confine stradale in quanto intervento di nuova edificazione, come previsto dall'articolo 58 delle N.T.A. *"Vincoli: fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, aziende a R.I.R., vincolo militare, aree per la Protezione Civile, aree percorse dal fuoco."*



Lotto di pertinenza dei fabbricati sistemato a verde per una estensione del 40% circa della superficie fondiaria libera, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 34 delle N.T.A. (5.A.c.) di quanto previsto dall'articolo 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56.

L'area destinata a parcheggi è stata collocata al di sotto degli edifici residenziali, in modo da creare uno spazio sotterraneo per i residenti.

Art. 21. L.G. 5 dicembre 1977

(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

...

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima delle aree per servizi sociali, stabilita dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nella misura di 18 mq. per abitante, è elevata a 25 mq. per abitante.

Nel caso del presente intervento, la scheda d'area già forniva precisamente la superficie complessiva a servizi designati (6575mq) e, in seguito alla determinazione del numero di abitanti (82 ab), è stato possibile riscontrare come la dotazione minima delle aree per servizi risulti ivi molto superiore alla minima prevista dalla Legge regionale stessa, attestandosi a 80 mq/ab:

$$\frac{6575 \text{ mq}}{82 \text{ ab}} \cong 80 \frac{\text{mq}}{\text{ab}}$$

Rappresentazione planivolumetrica generale

Rappresentazione planivolumetrica dell'area (fuorisca)

