



p|u|g| piano urbanistico generale di ruvo di puglia



ALLEGATO RELAZIONE GENERALE: DIMENSIONAMENTO URBANISTICO



Marzo 2016

FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

L'analisi del fabbisogno di edilizia residenziale, in ossequio a quanto disposto dalla Delibera di G. R. n. 6320/89, è stata condotta seguendo due procedimenti distinti.

La media algebrica dei valori numerici ottenuti da ognuno dei due procedimenti rappresenta il dato posto a base del calcolo della volumetria necessaria da insediare entro il 2025, anno a cui si riferisce la proiezione di sviluppo demografico per la quale il P.U.G. viene dimensionato.

Il primo procedimento parte dal calcolo del presente incremento demografico dal 2011 al 2025, operato basandosi sulla media dei tassi medi di crescita demografica degli ultimi decenni.

La media delle medie di crescita, unitamente al numero degli abitanti residenti al 2011, diventano i dati con cui, attraverso un'equazione di calcolo indicata dalla Delibera citata, è possibile determinare il numero presunto di abitanti residenti al 2025

(vedi tab. 1).

Il percorso fin qui descritto, porta a calcolare un incremento demografico, al 2025, tale per cui gli abitanti residenti si stimano essere pari a 26.606 unità.

A questo primo risultato segue, poi, il calcolo del fabbisogno di stanze al 2025, al quale si perviene utilizzando il dato dell'indice di affollamento medio calcolato a Ruvo di Puglia nel 2011. Alla conclusione del calcolo, si determina in 3.707,77 il fabbisogno di stanze al 2025, seguendo il primo procedimento **(vedi tab. 2).**

Il secondo procedimento, invece, parte dal dato analitico fornito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ruvo di Puglia, secondo cui il numero medio di nuove famiglie che si formano annualmente è di 121 unità, in quanto questo è il numero medio di matrimoni celebrati.

Anche in questo procedimento, seguendo lo schema di calcolo indicato dalla Delibera, si giunge a determinare il fabbisogno di stanze al 2025 che è pari a 4.531,68 **(vedi tab. 3).**

P.U.G. Comune di Ruvo di Puglia

Il volume complessivo da insediare entro il 2025 sarà il risultato del prodotto tra il numero di stanze necessario (ottenuto mediando i risultati dei due procedimenti) per il volume standard espresso dalla stanza-tipo, che tiene conto degli spazi accessori (servizi, scale di accesso, ecc.) **(vedi tab. 4)**.

Il volume complessivo è determinato considerando una riduzione del risultato emerso, pari al 20% circa, dovuta alla prevista rigenerazione urbana programmata all'interno delle ex zone omogenee "B", rigenerazione che porterebbe nuovi alloggi, realizzati in modo più coerente alle esigenze attuali.

Seguendo, dunque, il percorso sopra descritto, si giunge a determinare un fabbisogno al 2025 di 4.119,73 stanze, in relazione alla stima della popolazione residente a Ruvo di Puglia per quella data e contestualmente al numero di nuove famiglie che si formeranno.

Adesso, fermo restando il dato relativo al fabbisogno di stanze, si è determinato il volume standard di una stanza-tipo, sulla base di due dati: il primo relativo alla cubatura di un alloggio tipo di superficie netta di mq 95, pari a mc 325, al lordo di spazi accessori e di servizio. Il secondo dato si riferisce al numero medio di stanze per alloggio, valore medio statistico recuperato da fonte ISTAT, che è di 3,6 stanze/alloggio.

Ebbene, dividendo il volume dell'alloggio per il numero di stanze, si ottiene che una stanza tipo ha volume pari a mc 86.

Il prodotto del volume di una stanza standard per il fabbisogno di stanze al 2025 rappresenta il volume che, a tale data, dovrà insediarsi (mc 395.266,75).

A questo punto, vengono effettuate due importanti decurtazioni.

La prima riferita al volume che il P.R.G. insedia nei comparti di nuova espansione e che, alla data attuale, non sono stati ancora realizzati e che ammonta a mc 159.646,83 **(vedi tab. n.6.6 – Stato di attuazione del Piano – Comparti Edificatori)**.

Il risultato così ottenuto, viene ulteriormente decurtato di circa 30% (valore qualitativamente determinato) considerando lo scenario di rigenerazione urbana al quale il PUG intende sottoporre le ex zone omogenee "B", oggi contesti urbani CU3 –CU4.

In definitiva il volume da insediare al 2025 sarebbe di mc 168.902,74. Il PUG insedierà **mc 163.078,40** di cui:

- mc 31.612,40 all'interno del distretto perequativo R1;
- mc 44.705 all'interno del distretto perequativo R2;

P.U.G. Comune di Ruvo di Puglia

- mc 73.100 all'interno del distretto perequativo R3;
- mc 2.100 nel Comparto E ove si incrementa il carico insediativo rispetto a quello previsto dal P.R.G. a seguito della modifica dei parametri urbanistici e della modalità attuativa dello stesso, il tutto intervenuto al fine di "sanare" la situazione oggi compromessa in virtù della presenza di una preesistenza;
- mc 3.305 residuo delle cubature risultanti dalla ritipizzazione della sottozona B6;
- mc 8.256 cubatura da insediare nella sottozona B8 a ex vincolo oggi decaduto.

Tab. 1

CALCOLO del PRESUNTO INCREMENTO DEMOGRAFICO DAL 2011 AL 2025

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	media annua del decennio 1971 - 1981	fonte ISTAT	0,0014370
2	media annua del decennio 1981 - 1991	fonte ISTAT	0,0047430
3	media annua del decennio 1991 - 2001	fonte ISTAT	0,0036430
4	media annua del decennio 2001 - 2011	fonte ISTAT	-0,0000036
5	media delle medie		0,0024549
6	$P_{2025} = P_{2011} \times (1 + 0,0024549)^{n+1}$		
7	$P_{2025} = 25644 \times (1 + 0,0024549)^{15}$		
8	$P_{2025} = 25644 \times 1,0375$		

P2025 = 26.606 abitanti

n.b. P2025: popolazione al 2025

P2011: popolazione al 2011

n: numero anni dal 2011 al 2025

Tab. 2

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

1 PROCEDIMENTO

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	Popolazione residente all'anno 2025		abitanti	26 606,00
2	Indice di affollamento medio comunale al 2011	fonte ISTAT	Ab./St.	0,70
3	Dotazione necessaria di stanze al 2025		dato 1 / dato 2	38 008,57
	Dotazione esistente al 2011			
4	Totale abitazioni occupate censite al 2011	fonte ISTAT		9 528,00
5	Numero medio stanze per alloggio			3,60
6	Totale stanze occupate al 2011		dato 4 / dato 5	34 300,80
7	<u>Stanze idonee al Censimento 2011</u>			34 300,80
8	Fabbisogno di edilizia residenziale al 2025		dato 3 - dato 7	3 707,77
	Fabbisogno complessivo di stanze al 2025			3 707,77

Tab. 3

**CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PROCEDIMENTO**

2

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	Famiglie residenti nell'anno 2025	(121 matr. Anno 2015)	fonte UFF. ANAGRAFE - RUVO	11 197,00
2	DOTAZIONE ABITAZIONI ESISTENTI AL 2001			
3	Totale abitazioni occupate al 2001		fonte ISTAT	10 148,00
6	<u>Totale abitazioni idonee e disponibili al 2014</u>			10 148,00
7	Fabbisogno di abitazioni al 2025		dato 1 - dato 6	1 049,00
8	Fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale	20% di	1 049	209,80
9	Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2025		dato 7 + dato 8	1 258,80
10	Numero medio stanze per abitazioni al 2025		fonte ISTAT	3,6
11	Fabbisogno complessivo di stanze al 2025			4 531,68

Tab. 4

CALCOLO del FABBISOGNO RESIDENZIALE AL 2025

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	numero stanze rivenienti dal 1° procedimento		3 707,77
2	numero stanze rivenienti dal 2° procedimento		4 531,68
3	media dei dati dei due procedimenti		4 119,73
4	numero stanze da insediare al 2025		4 119,73
5	volume espresso da una stanza/tipo (mc)	mc/all. 325 / 3,6 st/all.	90,00
6	Volume da insediare complessivamente al 2025	dato 4 x dato 5	370 775,25
7	volume non ancora realizzato all'interno dei Comparti Edificatori di espansione previsti dal P.R.G. quindi a detrarsi		159 646,83
8	volume risultante dalla prima detrazione		211 128,42
9	volume presunto da insediare nelle ex zto "B" per rigenerazione urbana	20% volume risultante	42 225,68
10	VOLUME RESIDUO DA INSEDIARE CON IL P.U.G. nei distretti perequativi e nelle aree con vincolo ormai caducato		168 902,74
11	VOLUME INSEDIATO CON IL P.U.G. nei distretti perequativi e nelle aree con vincolo ormai caducato		163.078,4

DISTRETTO PEREQUATIVO "R1" (art.104/P delle Nta)

Superficie Territoriale mq 31.970

A.D.E. = mq 11.200 (pari al 35%)

A.C.E. = mq 20.770

lft = 0,92 mc/mq

Ic = 30/100 mq/mq

Volumetria Insediata

$31.970 \text{mq} \times 0.92 = 29.412,40 \text{ mc}$

Modalità attuative: PUE di trasformazione

Area minima di intervento: distretto perequativo R1

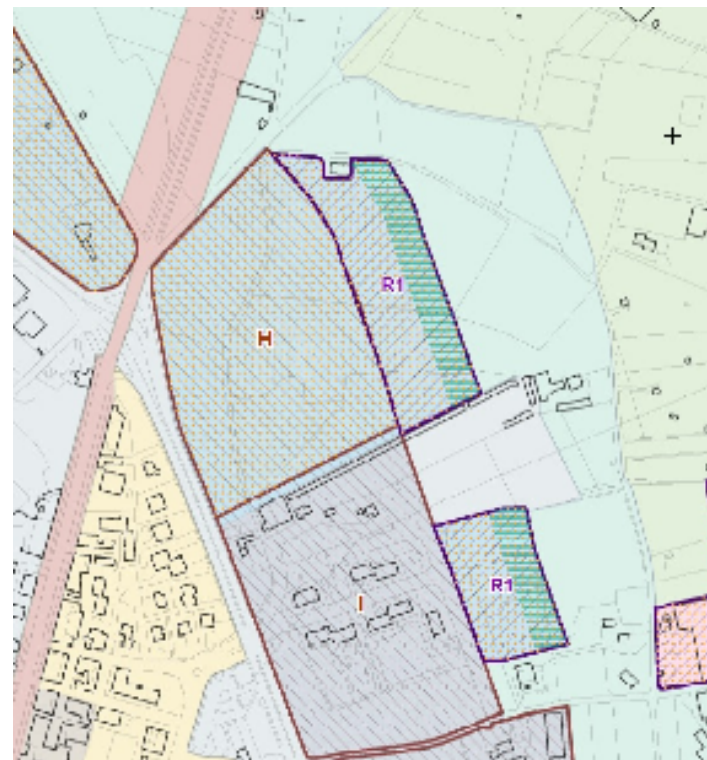
Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

Morfologicamente costituito da blocchi isolati plurifamiliari attestati con il lato lungo sulla strada, a 5 metri dal filo del lotto dopo la definizione di almeno 5 metri di marciapiede

I blocchi plurifamiliari, con ingresso a galleria comune e centrale, con dimensioni nominali di mt 12,00x25,00x10 mt comprensivo di eventuali sottotetti ad uso abitativo

Il distretto R1 ospiterà i crediti edilizi maturati dai proprietari dei suoli ricadenti nell'area **B7** nel contesto CU3 (art. 93/P) ;

volumetria attuata secondo le prescrizioni della compensazione urbanistica: **atterraggio di 2.200 mc**



Cubatura totale insediabile nel distretto R1 $29.412,40 \text{mc} + 2.200 \text{mc} = 31.612,40 \text{ mc}$

DISTRETTO PEREQUATIVO "R2" (art.104/P delle Nta)

Superficie Territoriale mq 45.000

A.D.E. = mq 15.750 (pari al 35%)

A.C.E. = mq 24.230

lft = 0,92 mc/mq

lc = 30/100 mq/mq

Volumetria Insediata

$45.000\text{mq} \times 0.92 = 41.400 \text{ mc}$

Modalità attuative: PUE di trasformazione

Area minima di intervento: distretto perequativo R2

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

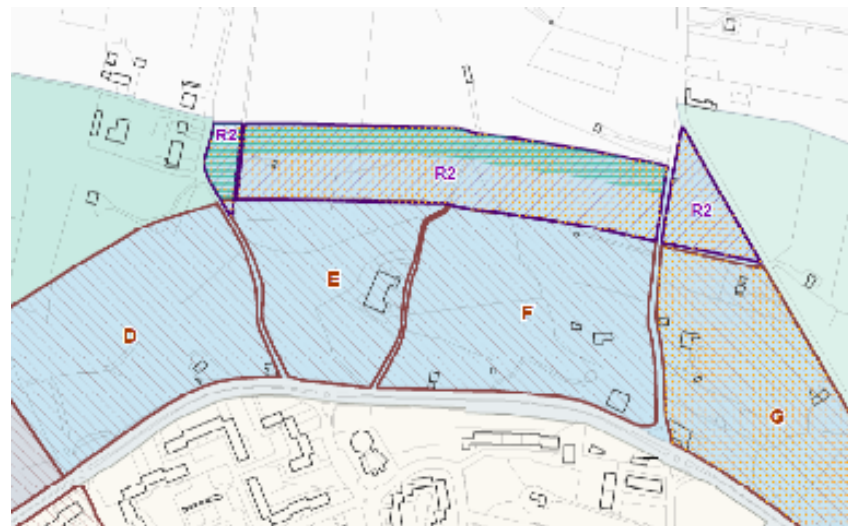
Morfologicamente costituito da blocchi isolati plurifamiliari attestati con il lato lungo sulla strada, a 5 metri dal filo del lotto dopo la definizione di almeno 5 metri di marciapiede

I blocchi plurifamiliari, con ingresso a galleria comune e centrale, con dimensioni nominali di mt 12,00x25,00x10 mt comprensivo di eventuali sottotetti ad uso abitativo

Il distretto R2 ospiterà parte dei crediti edilizi maturati dai proprietari dei suoli ricadenti nell'area **B6** nel contesto CU4 (art. 94/P) ;

volumetria attuata secondo le prescrizioni della compensazione urbanistica: **atterraggio di 3.305 mc**

Cubatura totale insediabile nel distretto R2 $29.412,40 + 2.200 = 44.705,00 \text{ mc}$



DISTRETTO PEREQUATIVO "R3" (art.104/P delle Nta)

Superficie Territoriale mq 73.100

A.D.E. = mq 26.000 (pari al 35%)

A.C.E. = mq 47.100

lft = 1,00 mc/mq

lc = 30/100 mq/mq

Volumetria Insediata

73.100 mq x 1,00 = 73.100 mc

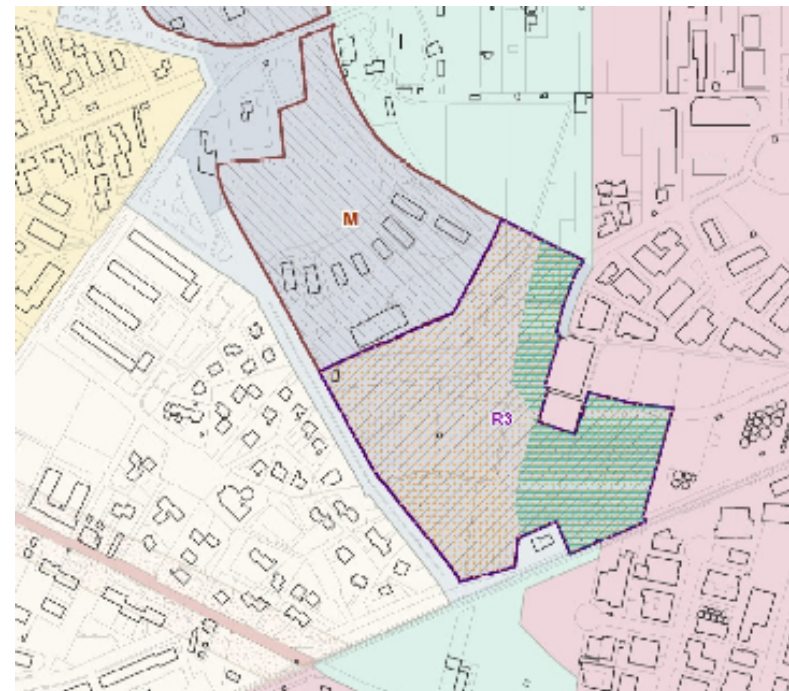
Modalità attuative: PUE di trasformazione

Area minima di intervento: distretto perequativo R3

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

Distretto Morfologicamente costituito da impianto a pettine composto da piastra stradale su via De Curtis (attività connesse alla residenza) e blocchi residenziali in linea, disposti perpendicolarmente a pettine rispetto alla piastra dei servizi.

La stecca avrà altezza di 8 metri e profondità di 15 metri; sarà caratterizzata da un porticato stradale a tutta altezza e profondità minima di 5 metri. I blocchi residenziali, saranno blocchi in linea accostati con dimensioni nominali di mt 12,00x25,00



Cubatura totale insediabile nel distretto R3 = 73.100,00 mc

I contesti CU3 a maglie regolari e CU4 periferico da riqualificare ricomprendono al loro interno le sottozone individuate cartograficamente e denominate B5, B6, B7, e B8 interessate da vincoli caducati secondo le previsioni del vecchio PRG. Per tali aree, il PUG prevede nuove tipizzazioni, con riassegnazione di capacità volumetrica compatibilmente con le nuove norme di zona, da localizzarsi in situ ove possibile o da delocalizzarsi in altra area.

ZTO B5 (attuale Cantina Vitivinicola- extramurale Scarlatti)

$Sf^* = 4.542mq$

$Sc^* \text{ attuale} = 1.400mq$

Volumetrie esistenti totali* = 7.000mc

* i dati dimensionali sono suscettibili di modifica e aggiornamento a seguito di verifica in fase attuativa

Interventi consentiti: Intervento Diretto

Previo bonifica delle aree è consentita la completa ristrutturazione della esistente costruzione secondo i seguenti parametri:

$Ic = \max 30\%$

N. max piani = 4

$H_{max} = 14 \text{ m}$

Volumetria a destinazione d'uso residenziale: $\leq 80\%$;

Volumetria a destinazione d'uso per attività connesse alla residenza e/o di interesse pubblico e/o servizi: $\geq 20\%$.

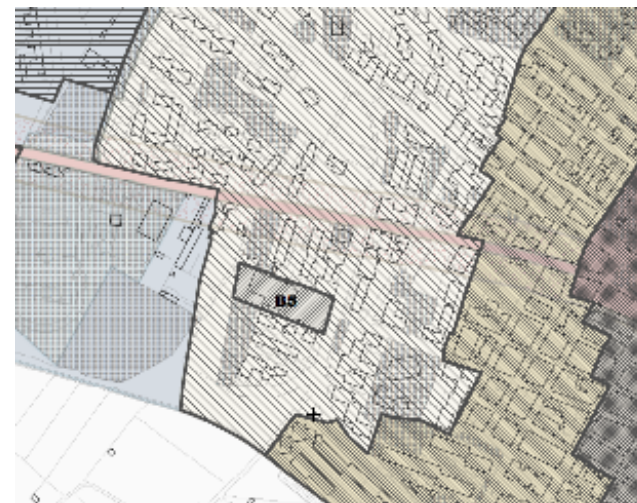
NB: è prevista la cessione volontaria e non onerosa del 50% della superficie fondiaria contestualmente alla realizzazione degli interventi

Interventi consentiti: PUE misto di rigenerazione e trasformazione

Il PUE dovrà riguardare anche la rigenerazione degli spazi pubblici anche mediante eventuale ridisegno dei confini dei lotti esistenti. Particolare attenzione dovrà porsi alla qualità ed alla formazione di soluzioni di continuità spaziale tra spazi pubblici, in special modo sul fronte lungo l'extramurale Scarlatti.

Anche in caso di intervento indiretto assoggettato a PUE, vengono fatte salve le specifiche prescrizioni già precedentemente elencate.

Per l'intera area assoggettata a PUE si consente la realizzazione di nuove volumetrie non residenziali, fino a un massimo del 20% delle volumetrie esistenti, da destinarsi ad attività connesse alla residenza, previa verifica della disponibilità di aree a standard secondo prescrizioni del D.M. 1444/68.



ZTO B6 (area Pineta)

Dati di riferimento

$Sf^* = 13.220mq$

Sc^* attuale = 320mq

Volumetrie esistenti totali* = 1.000 mc

* i dati dimensionali sono suscettibili di modifica e aggiornamento a seguito di verifica in fase attuativa

Interventi consentiti: Intervento Diretto e Intervento indiretto di nuova costruzione.

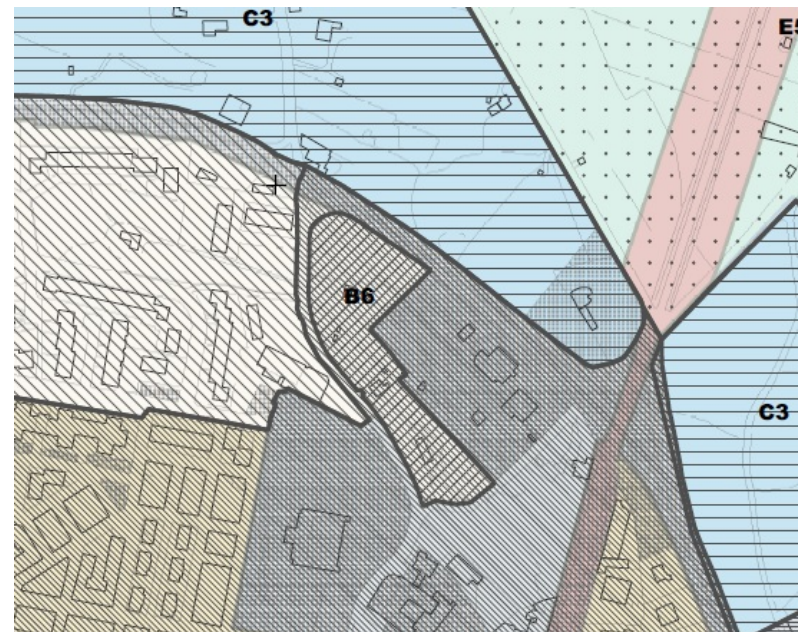
Nell'area B6 è autorizzata la possibilità di realizzare nuove volumetrie per un totale di 6.610 mc. Tale dato volumetrico si compone della sommatoria del totale delle volumetrie esistenti e della restante capacità volumetrica dell'area ancora inespressa. La realizzazione è assoggettata alla redazione di PUE di trasformazione e ne segue norme e modalità di attuazione.

La volumetria totale di nuova edificazione, comprensiva delle eventuali preesistenze, dovrà obbligatoriamente essere realizzata in loco, sempre e comunque in misura non superiore al 50%, pari a un totale di **3.305 mc**. La restante quota parte (il rimanente 50%, pari a **3.305 mc**) costituirà credito edilizio da localizzarsi nel distretto perequativo R2 come individuato in cartografia del PUG e in linea con le specifiche norme di zona previste dal Piano.

Per gli interventi in zona B6 sono da considerarsi i seguenti indici e parametri urbanistici:

I_{ff} previsto = 0,5mc/mq

Hmax edifici di progetto = 4m



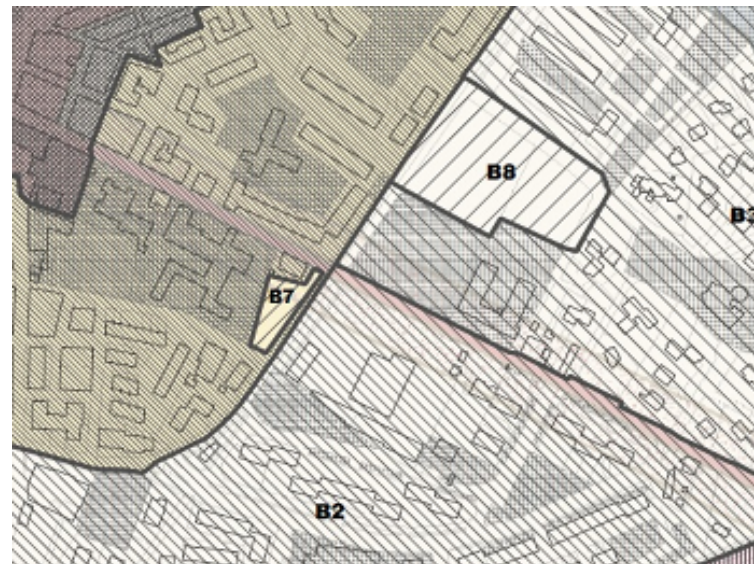
ZTO B7 (area vicinanze Scuola Carducci-Giovanni XXIII)

Dati di riferimento

$$Sf^* = 1.760mq$$

* il dato dimensionale è suscettibile di modifica e aggiornamento a seguito di verifica in fase attuativa

Nell'area B7 non è ammesso alcun intervento di iniziativa privata da parte dei proprietari dei suoli.



I suoli ivi ricompresi consentono di maturare un credito edilizio in capo ai titolari del suolo, da esplicitarsi mediante delocalizzazione delle relative volumetrie che risultano pari a **2.200 mc**, come derivanti da un indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) previsto, pari a 1,25 mc/mq, determinato come derivante dalle specifiche norme di zona entro cui l'area ricade.

Per queste volumetrie, il PUG prevede la localizzazione all'interno del "Distretto Perequativo **R1**" secondo modalità previste dalle specifiche norme di zona, concorrendo alla formazione della capacità volumetrica totale, conformemente a indici e parametri urbanistici fissati.

Pertanto è prevista la cessione volontaria e non onerosa dei suoli di zona B7 a favore della P.A. per essere destinata a servizi.

ZTO B8 (area retrostante ITC Tannoia)

Dati di riferimento

$Sf^* = 10.320mq$

Sc^* attuale = --

* il dato dimensionale è suscettibile di modifica e aggiornamento a seguito di verifica in fase attuativa

Nell'area B8 non è ammessa alcuna tipologia di intervento diretto di iniziativa privata, in considerazione del rilevante rischio archeologico. Ogni intervento di trasformazione risulterà assoggettato e definito mediante PUE di trasformazione.

I soggetti promotori del PUE hanno *obbligo preventivo* della disposizione di apposito Piano di Archeologia preventiva che abbia ottenuto il nulla osta della competente Soprintendenza Archeologia della Puglia.

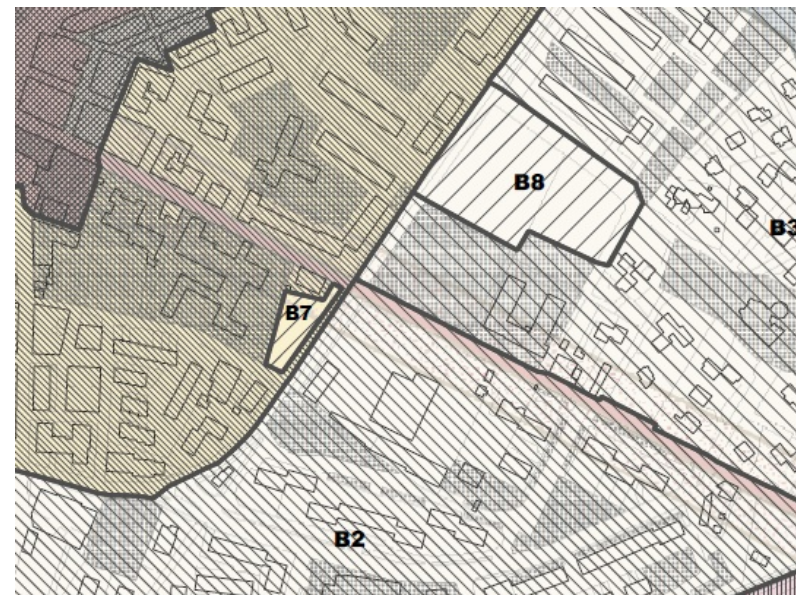
I proprietari di diritti reali sui suoli del PUE hanno obbligo di procedere alla cessione volontaria e non onerosa dell'intera area interessata dalla presenza di ritrovamenti archeologici già preventivamente stimata entro una percentuale pari al 48% della superficie fondiaria del lotto, salvo diversi esiti da Piano di Archeologia preventiva.

In questa area è sempre ammessa l'edificazione in loco delle volumetrie assentite e quantificate secondo indici e parametri di zonai e calcolate sull'intera estensione del lotto, al lordo delle quantità di superficie di cessione.

I_{ff} : 0,8mc/mq;

I_c : 40%;

N_{max} piani: 3; H_{max} : 10m;



SCHEDA RIASSUNTIVA VOLUMETRIE INSEDIATE

Distretto "R1" = 31.612,40 mc	art.104/P delle Nta	
Distretto "R2" = 44.705,00 mc	art.104/P delle Nta	
Distretto "R3" = 73.100,00 mc	art.104/P delle Nta	
Comparto "E" = 2.100,00 mc rispetto a PRG	art.103/P delle Nta	Carico insediativo incrementato
Sottozona "B8" = 3.305,00 mc caducato	art.94/P delle Nta	Cubatura in zona a ex vincolo
Sottozona "B6" = 8.256,00 mc questa zona	art.94/P delle Nta	Residuo cubatura da insediare in

Totale **163.078,40 mc**

FABBISOGNO SUPERFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Nonostante il forte e percepibile fenomeno di crisi del comparto della produzione, a Ruvo di Puglia si registra una concreta esigenza di edilizia industriale e produttiva, dimostrabile attraverso la grande richiesta allo Sportello delle Attività Produttive, negli ultimi anni, di procedure in deroga al P.R.G. tendente a reperire superfici industriali ormai esaurite.

Questo dato di fatto, del ricorso allo strumento della variante puntuale al P.R.G. è stato, in questo capitolo, inserito come ulteriore verifica del dimensionamento del fabbisogno di superfici per attività produttiva, infatti nella **tab. 7** si è effettuato un calcolo, sulla base dei dati rivenienti dalle richieste di varianti puntuali al P.R.G. pervenute dal 2004 al 2008, che in effetti ha confermato i dati ottenuti sulla base di dati da fonte ISTAT e inquadrati, adottando i criteri di calcolo della Delibera di Giunta Regionale n. 6320 del 1989.

Si è partiti con lo stimare un incremento, al 2025, del numero di addetti relativo al mondo del produttivo-manifatturiero **vedi tab. 5**. Questo risultato dipende dal calcolo della media delle percentuali di operai in rapporto alla popolazione residente negli ultimi sette censimenti.

Applicando la percentuale media calcolata, al numero dei residenti al 2025, si ottiene il numero di addetti al lavoro produttivo al 2025, pari a **1.080 unità**.

La Delibera su citata, dunque, fornisce una sorta di dimensione areale standard per ogni addetto impiegato; ovvero, indica in mq 10.000, per ogni 30 addetti, la superficie mediamente necessaria per gli insediamenti facenti parte del comparto produttivo.

Applicando questi parametri ai dati di Ruvo di Puglia, si calcola che, al 2025, la città dovrà essere dotata di ulteriori **mq 360.000** per soddisfare l'esigenza di area industriale-produttiva.

Si è detratta, ovviamente, l'area che il P.R.G. destinava all'edilizia produttiva e che è pari a mq 106.500, è facile ottenere il dato secondo cui il P.U.G. dovrà individuare una superficie ove insediare edilizia produttiva di nuovo impianto per un valore di **mq 253.500 (vedi tab. 6)**.

Infatti, **il P.U.G. individua un preciso contesto (C.U. 5.3 – Produttivo di nuovo impianto) all'interno del quale vi sarà un'area denominata "AUTOPARCO" avente semplicemente funzione di piattaforma logistica per il traffico su gomma, di superficie pari a mq 45.381, ed un'area squisitamente produttiva di superficie pari a mq 211.595. Insieme formano un contesto di superficie pari a mq 256.976, praticamente in linea con le risultanze del calcolo effettuato.**

Tab.5

CALCOLO del NUMERO DI ADDETTI NELL'AMBITO DELL'INDUSTRIA MANIFATTURIERA AL 2025

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	Censimento del 1951			
	popolazione residente	fonte ISTAT	26 336	
	n. addetti censiti		538	
	percentuale addetti/residenti			2,00%
2	Censimento del 1961			
	popolazione residente	fonte ISTAT	23 746	
	n. addetti censiti		676	
	percentuale addetti/residenti			2,80%
3	Censimento del 1971			
	popolazione residente	fonte ISTAT	23 384	
	n. addetti censiti		656	
	percentuale addetti/residenti			2,80%
4	Censimento del 1981			
	popolazione residente	fonte ISTAT	23 720	
	n. addetti censiti		1 269	
	percentuale addetti/residenti			5,30%
5	Censimento del 1991			
	popolazione residente	fonte ISTAT	24 845	
	n. addetti censiti		1 488	
	percentuale addetti/residenti			6,00%

6	Censimento del 2001			
	popolazione residente	fonte ISTAT	25 739	
	n. addetti censiti		1 366	
	percentuale addetti/residenti			5,30%
7	Censimento del 2011			
	popolazione residente	fonte ISTAT	25 644	
	n. addetti censiti		1 089	
	percentuale addetti/residenti			4,20%
8	media delle percentuali			4,06%
9	popolazione residente al 2025		26 606	
10	numero addetti previsti al 2025	dato 9 x dato 8	1 080	

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA PRODUTTIVA

1_ PROCEDIMENTO

effettuato considerando i principi di calcolo indicati dalla Delibera di G.R. n. 6320 del 13/11/1989

1	Popolazione attiva nell'industria manifatturiera residente all'anno 2025			1 080,00
2	Incidenza superficie da destinare all'edilizia produttiva	mq./30 addetti		10 000,00
3	Superficie territoriale da destinare all'edilizia produttiva	(dato 2/30) x dato 1	mq	360 000,00
4	Dotazione esistente al 2011			
5	Superficie territoriale destinata all'edilizia produttiva al 2011 dal vigente P.R.G.		mq	106 500,00
6	Superficie territoriale da reperire da destinare all'edilizia produttiva	dato 3 - dato 5	mq	253 500,00

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA PRODUTTIVA (verifica incrociata)

calcolo effettuato sulla base dei dati rivenienti dalle richieste di varianti puntuali al P.R.G. pervenute dal 2004 al 2008

1	Sommatoria volumetrie richieste in deroga al P.R.G.	dati forniti dall'Ufficio S.U.A.P. di Ruvo	mc	150 378,00
2	I.F.T. (previsto dal vigente P.R.G.)		mc/mq	2,00
3	Superficie Territoriale corrispondente (in base all'indice) alla volumetria richiesta Superficie Territoriale da insediare in un quinquennio (2004 - 2008)	dato 1 / dato 2	mq	75 189,00
4	Superficie Territoriale complessiva in un quindicennio (2011 - 2025)	dato 3 x 3	mq	225 567,00

VERIFICA AREA PER STANDARD EX D.M. 1444/'68

La Variante Generale al P.R.G. di Ruvo di Puglia, approvata con Delibera di C.C. il 27/07/2000 in conseguenza dei vari adeguamenti effettuati in ossequio alle prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale n. 7557/'96, giunse a coprire il fabbisogno di area per standard ex D.M. 1444/'68, censendo superfici ad essi destinati in misura pari a **mq 449.143**, di poco maggiore rispetto alla reale necessità che si evince dal calcolo rispetto alla popolazione residente, che era di 24.854 unità.

Da un rapido calcolo, infatti, si ottiene che la dotazione di aree a standard, risalente a quella data, sarebbe dovuta essere di:

$$24.854 \text{ abitanti} \times \text{mq/abitanti } 18 = \text{mq } 447.210$$

- Aree Destinate a Standard nella Variante al PRG

Constatato che alla data del 1991, Ruvo offriva aree a standard per soli mq 267.754; la prima operazione condotta dai redattori della Variante Generale al P.R.G. fu, correttamente, quella di reperire ulteriori superfici.

Fu così che, oltre a computare nuove aree per standard, in misura di mq 5.569, rivenienti dal convenzionamento di nuove lottizzazioni in zona ex C2 (convenzionamento avvenuto nel novembre 1991) nonché aree esistenti nei Piani di Zona ormai completati (P.P.E. Nord, P.P.E. sud, P.d.Z. nord, P.d.Z. sud) per complessivi mq 33.700, vennero ritipizzate come zone "F", quindi a standard di quartiere:

- l'ex comparto W (area a ridosso di Corso A. Jatta) per una superficie di mq 11.500;
- il 48% dei comparti edificatori cosiddetti "B speciali", per una superficie complessiva di mq 86.904.

Inoltre, si arrivò a:

- portare il vincolo di destinazione del vecchio sito destinato alla costruzione del nuovo Liceo Scientifico, da standard urbano-territoriale a standard di quartiere, aggiungendo così mq 23.816 al computo generale. È bene evidenziare come l'area appena descritta malgrado avesse una superficie reale di mq 11.908, fu, tuttavia, computata al doppio avvalendosi dell'opportunità offerta dall'art. 2, ultimo comma, punto 2 del D.M. 1444/'68.

- computare anche l'ex comparto W, di mq 11.500, già entrato nel novero delle nuove aree a standard, al doppio, per effetto dello stesso dispositivo di legge di cui sopra;

- destinare a standard di quartiere l'area in affaccio all'Estamurale Scarlatti, nei pressi di via A. Volta, già sede della Cantina Coop. Vitivinicola, estesa mq 4.200, ma computata anch'essa al doppio, quindi per mq 8.400.

Alla luce di quanto detto, la Variante Generale al P.R.G. giunse a destinare a standard di quartiere superfici per un'area complessiva di mq 449.143 (**vedi tabb. 8 – 9**).

La stessa Variante proponeva uno sviluppo residenziale per mezzo dei comparti di nuova espansione (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M), necessari a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale calcolato in ragione dell'incremento demografico che al 2008 stimava una popolazione residente di 26.591 unità.

Questi comparti prevedevano una dotazione di aree a standard per una superficie complessiva di mq 48.870 (comparti in zona C1) e di mq 27.648 (comparti in zona C2).

Aggiungendo queste superfici a quelle già destinate a standard, si ottiene un valore pari a **mq 525.661**, ben al di sopra del reale fabbisogno che al 2008 sarebbe stato di:

26.591 abitanti x mq/abitanti 18 = mq 478.638 (**vedi tab. 10**)

- Aree Destinate a Standard nel PUG

La pianificazione operata attraverso la redazione del Piano Urbanistico Generale prevede, per quanto attiene l'espansione residenziale, la ritipizzazione di quattro aree su cui il P.R.G. aveva apposto il vincolo a standard di quartiere e l'introduzione di tre nuovi distretti perequativi (R1 – R2 – R3).

Lo sviluppo residenziale programmato avviene in base alla presunta modificazione della popolazione residente al 2025 e, contestualmente, in seguito alla formazione di nuovi nuclei familiari.

In particolare, si stima un incremento della popolazione residente, come visto nei paragrafi precedenti, al 2025, che dovrebbe contare 26.606 unità, pertanto il fabbisogno al 2025 di area a standard dovrebbe essere pari a:

abitanti 26.606 x mq/ab 18 = mq 478.908

Delle quattro aree ritipizzate, tre saranno interessate dalla realizzazione, in loco, dei crediti volumetrici da esse oggi espressi; l'ultima, nonostante generi crediti volumetrici, delocalizzerà gli stessi in uno dei distretti perequativi previsti. Per cui rimarrà, all'atto convenzionatorio, nella disponibilità dell'amministrazione pubblica come area a standard di quartiere.

Alla luce di tutto quanto su esposto, dovendo operare una verifica della superficie destinata a standard in relazione al fabbisogno della popolazione residente al 2025, si rappresenta quanto segue.

Le tre delle quattro aree ritipizzate e che saranno interessate dalla realizzazione, in loco, dei crediti volumetrici generati, dovranno essere detratte dal computo generale delle superfici destinate a standard e già nella disponibilità del Comune.

Le predette aree sono:

- ZTO B5 (ex area Cantina coop. vitivinicola) avente superficie di mq 4.542, ma che il P.R.G. computava al doppio; per cui la superficie da detrarre è di mq 9.084;
- ZTO B6 (zona Pineta) avente superficie di mq 13.220;
- ZTO B8 (area retrostante ITC Tannoia) avente superficie di mq 10.320.

Queste superfici vanno detratte dalla dotazione a standard del PRG così come computate dai progettisti, pertanto la superficie risultante, avente destinazione a standard ex D.M. 1444/'68 è di

$\text{mq } (525.661 - 9.084 - 13.220 - 10.320) = \text{mq } \mathbf{493.037}$

A questa superficie, bisogna aggiungere le aree destinate a standard all'interno dei nuovi distretti perequativi previsti nel PUG, aree denominate A.D.E. (Area di Decentramento Edificatorio) che saranno nella disponibilità dell'Amministrazione Pubblica all'atto delle convenzioni urbanistiche :

- distretto R1 : A.D.E. = mq 11.200
- distretto R2 : A.D.E. = mq 15.750
- distretto R3 : A.D.E. = mq 26.000

avremo che la superficie complessiva destinata a standard ex D.M. 1444/'68 sarà di :

$\text{mq } 493.037 + \text{mq } 11.200 + \text{mq } 15.750 + \text{mq } 26.00 = \text{mq } \mathbf{545.987}$

Considerando che il fabbisogno al 2025 di area a standard dovrebbe essere pari a mq 478.908 (abitanti 26.606 x mq/ab 18), vi sarà un esubero positivo di tali aree in misura pari a mq 67.079, per cui si può dire che la dotazione di aree a standard pro-capite, sarà di mq 20.52 (mq 545.987/26.606 abitanti) a fronte dei mq 18 imposti dal D.M. 1444/'68 (**vedi tab. 11**).

Calcolo delle aree a standard ex DM 1444/'68 nella VARIANTE GENERALE al P.R.G.

1	aree a standard di quartiere già censite al 1991		mq	267 754,00
2	aree a standard da nuove lottizzazioni convenzionate nel 1991		mq	5 569,00
3	aree esistenti nei Piani di Zona ormai completati		mq	33 700,00
4	ritipizzazione ex comparto W	computato al doppio ex art. 2 DM 1444/'68	mq	23 000,00
5	48% superfici territoriali comparti "B speciali"		mq	86 904,00
6	vecchio sito Liceo Scientifico	computato al doppio ex art. 2 DM 1444/'68	mq	23 816,00
7	ritipizzazione area ex Cantina Coop. Vitivinicola	computato al doppio ex art. 2 DM 1444/'68	mq	8 400,00
	<i>Totale dotazione di aree a standard al 1991</i>		mq	449 143,00

Verifica del fabbisogno di aree a standard al 1991

1	Popolazione residente all'anno 1991	abitanti	24 854,00
2	Dotazione necessaria per standard di quartiere ex DM 1444/'68	mq/abitante	18,00
3	Superficie minima a standard necessaria a coprire il fabbisogno	dato 1 x dato 2	mq 447 372,00
4	Dotazione esistente al 1991		
5	Superficie destinata a standard censita al 1991	mq	267 754,00
6	Superficie reperita dalla Variante al P.R.G. per coprire il fabbisogno	mq	181 389,00
7	<u>Superficie a standard totale esistente al 1991</u>	mq	449 143,00
	<i>Esubero di superficie a standard rispetto al reale fabbisogno</i>	dato 7 - dato 3	mq 1 771,00

Verifica del fabbisogno di aree a standard nella proiezione della Variante al P.R.G. al 2008

1	Popolazione residente all'anno 2008		abitanti	26 591,00
2	Dotazione necessaria per standard di quartiere ex DM 1444/'68		mq/abitante	18,00
3	Superficie minima a standard necessaria a coprire il fabbisogno	dato 1 x dato 2	mq	478 638,00
4	Dotazione prevista al 2008			
5	Superficie destinata a standard censita al 1991		mq	267 754,00
6	Superficie reperita dalla Variante al P.R.G. per coprire il fabbisogno		mq	181 389,00
7	Superficie da reperire dalla Variante al P.R.G. nei comparti di nuova espansione	_____	mq	76 518,00
8	<u>Superficie a standard totale esistente al 1991</u>		mq	525 661,00
	<i>Esubero di superficie a standard rispetto al reale fabbisogno</i>	dato 8 - dato 3	mq	47 023,00

Verifica del fabbisogno di aree a standard nella proiezione del P.U.G. al 2025

1	Popolazione residente all'anno 2025		abitanti	26 606,00
2	Dotazione necessaria per standard di quartiere ex DM 1444/'68		mq/abitante	18,00
3	Superficie minima a standard necessaria a coprire il fabbisogno	dato 1 x dato 2	mq	478 908,00
4	Dotazione prevista al 2025			
5	Superficie destinata a standard dal P.R.G.		mq	525 661,00
6	Superficie a detrarre per ritipizzazione aree a vincolo caducato			
	zto B5		mq	9 084,00
	zto B6		mq	13 220,00
	zto B8		mq	10 320,00
7	Superficie (A.D.E.)da reperire dal P.U.G. nei nuovi distretti perequativi			
	R1		mq	11 200,00
	R2		mq	15 750,00
	R3		mq	26 000,00
8	<u>Superficie a standard totale al 2025</u>		mq	545 987,00
	<i>Esubero di superficie a standard rispetto al reale fabbisogno</i>	dato 8 - dato 3	mq	67 079,00

APPENDICE – SUL DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

Come emerge in modo inequivocabile dalle tabellazioni nuovamente elaborate, e come riferito in sede di conferenza di copianificazione (feb.2016), il PUG resta dimensionato correttamente sulla base delle proiezioni di calcolo effettuate tanto in ordine ai metodi indicati dalla Del. Di G.R. n.6320/89 che in base ai dati statico/demografici e di settore oltre le valutazioni rinvenienti dalla disamina dei quadri dispiegativi strutturali tematici di Piano come indicato dal DRAG.

Nei fatti, quindi, la proposta di PUG così come a grandi linee delineata già alla seconda conferenza di copianificazione del 2010 e definita scritto-graficamente al 2011 risponde in modo coerente ai dati quantitativi dei fabbisogni abitativi e produttivi.

Ciò che rileva è che la proposta definitiva opera una significativa razionalizzazione del rapporto tra fabbisogno numerico e localizzazione delle volumetrie e quindi delle relative are; in altre parole la proposta definitiva di PUG opera in prospettiva della RIDUZIONE del consumo di suolo ipotizzato al 2010/11.

Come si è avuto modo di significare all'interno del Piano ed in conferenza di copianificazione (2016), le quantità generali afferenti le volumetrie residenziali sono espresse e quindi ubicate nei "distretti perequativi" R del PUG (edificabili singolarmente) i quali anche in via estensiva superficiale rappresentano un corretto "riordino strutturale" del contorno urbano.

Ciò è coerente con i relativi aspetti tematici sollevati nel PPTR volti ad evitare, tra l'altro, ulteriori "diramazioni" (sporadiche, lineari e/o puntuali) invasive dell'urbe nell'agro.

Il PUG, Per quanto attiene l'abitazione, ha così evitato la creazione della diramazione periferica ad ovest del comparto K, prevista al 2010/2011 ed ha evitato l'innescio di una sperequazione dovuta ad una proposta premialità volumetrica sui taluni comparti del vigente PRG collocati a nord.

Una attenta lettura dei dati come in ultimo dispiegati, mostra come il dimensionamento di PUG abbia calcolato le quantità ancora ad esprimersi nei comparti ex PRG non ancora avviati.

Inoltre è qui il caso di ribadire che la ubicazione delle nuove aree residenziali in "espansione", meglio e più correttamente –

secondo letteratura disciplinare- dovrebbe usarsi l'accezione "di razionalizzazione paesistica periurbana", assorbenti tra l'altro in parte le quantità rinvenienti dalle aree a vincolo di PRG caducato, sono strutturate e parametrize in modo da non interferire con la valorizzazione delle stesse condizioni di interesse paesaggistico in materia di sfondi visivi verso mare.

Le maggiori volumetrie e altezze, infatti sono possibili a nord-est nel distretto perequativo R 3, restando l'R 1 e 2 destinato a blocchi edilizi a due piani fuori terra.

In ultimo, i dati mostrano come il PUG realizzi una dotazione di circa 20 mq/ab di standard anziché i meri 18 previsti dal DM 1444/68 con un saldo complessivo, quindi, positivo.

Per le aree produttive, i calcoli confermano le previsioni quantitative del 2010/2011 con la differenza, come più volte altrove nel Piano ed in Conferenza di Copificazione del 2016 evidenziato, che le stesse sono dislocate in modo razionale e ragionato con:

- l'armatura viaria esistente e strategicamente riordinata,
- le caratteristiche orografiche del versante sud,
- gli aspetti di attenzione archeologica,
- la salvaguardia idrogeomorfologica,
- il raccordo strutturale con le aree produttive già in essere sul versante nord-est.

Nella prospettiva della riduzione del consumo di suolo, la loro dislocazione, estensione e conformazione, segue criteri rigorosi di stretta corrispondenza tra fabbisogno, tipologia areale funzionale, e connotazioni ambientali del sito.

La zona industriale ad ovest della SP 231, necessaria per le piattaforme areali funzionali al trasporto su gomma, è conformata in modo armonico tanto con i dati idrografici superficiali che con la vicinanza del Tratturo Barletta Grumo, ed è normata con puntuale richiamo all'osservanza delle relative linee guida del PPTR.

L'area a nord, invece, ad ovest e ridosso della SP per Terlizzi, completa l'areale produttivo per il settore agroalimentare coniugabile in un versante ben predisposto a tale scopo.