

Giovanni Berio
ARCHITETTO
Largo le Grazie, 8 - Ruvo di P.

Roberto Ruta
ARCHITETTO
Via Saffi, 20 - Ruvo di P.

COMUNE DI

RUVO DI PUGLIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C.2

ELABORATO GRAFICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

TAVOLA

13

COMPARTO "C2"



~~PROGETTISTA~~
impresa PELUCANI spa

LORUSSO Francesco

~~PROGETTISTA~~
arch. Roberto Ruta

~~PROGETTISTA~~
Sig. Paolo Columella
Sig. Vincenzo Columella

germani DE PALO

~~PROGETTISTA~~
arch. Giovanni Berio

DATA APRILE 2020

Norme tecniche di attuazione

ART.1 Parametri urbanistici Comparto C.2

Parametri urbanistici di Progetto Comparto C.2		
-	lt:	0,908 mc/mq
-	lc: mq/mq 40/100	$\text{mq } 3.948,00 \times 40/100 = \text{mq } 1.579,20$
-	così ripartiti = lotto 1 =	$\text{mq } 1162,00 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 464,80$
-	lotto 2 =	$\text{mq } 454,00 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 181,60$
-	lotto 3 =	$\text{mq } 487,50 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 195,00$
-	lotto 4 =	$\text{mq } 1844,50 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 737,80$
-	Numero di piani	max 5 - min 3
-	Altezza degli edifici	max mt 15,00 - min mt 10,00
-	Spessore massimo corpi di fabbrica	mt 16
-	Distanza min. dai confini	H x 0,5 minimo assoluto mt 5,00
-	Distanze minime fra gli edifici:	
	fra facciate $\geq$ H dell'edificio più alto; minimo assoluto mt 10	
	fra facciate e testate $\geq$ 2/3 H dell'edificio più alto; minimo assoluto mt 10	
	fra testate $\geq$ 1/2 H dell'edificio più alto	
-	Lunghezza delle facciate	max mt 120 - min mt 16
-	Costruzioni accessorie	nessuna
-	Dist. min. dagli edifici dal filo stradale:	
	per strade con $L \leq$ mt 7	mt 5,00
	per strade con $\text{mt } 7 < L \leq$ mt 15	mt 7,50
	per strade con $L >$ mt 15	mt 10,00
-	Area per parcheggio	$\text{mq/mc } 1/10$ (da prevedersi ai piani interrati)
	lotto 1 mc 1700,16 x mq/mc 1/10 =	170,02 mq
	lotto 2 mc 646,00 x mq/mc 1/10 =	64,60 mq
	lotto 3 mc 646,00 x mq/mc 1/10 =	64,60 mq
	lotto 4 mc 2842,40 x mq/mc 1/10 =	284,24 mq
-	lp	mq 100

- Destinazioni d'uso:

Residenziale

Pianterreno: commerciale (negozi al dettaglio) o artigianale (botteghe per attività non moleste).

ART. 2 Progettazione edifici

La sagoma degli edifici dovrà essere contenuta, per quanto attiene il sedime, entro le linee di massimo ingombro rappresentate nell'elaborato grafico Tav. 10 (sia fuori terra che entro terra). Per quanto attiene la sagoma altimetrica l'ingombro individuato nella Tav. 11, rappresenta l'altezza dell'edificio rapportata alle distanze dal confine e dai fabbricati come da Tav. 10.

L'area di massimo ingombro rappresenta la **Figura geometrica di inviluppo** che delimita l'ingombro massimo occupato da un edificio. Si sottolinea che la sagoma di massimo ingombro, indicata nella Tav. 10 e le distanze dai confini, sono riferite a questi parametri. Nel caso in cui l'edificio venga realizzato all'interno della sagoma tali valori possono variare, sempre nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi del PUE.

I lotti n. 3 e 4 dovranno rispettare l'allineamento obbligatorio di 15 metri dall'Estramurale Pertini. Sulle altre strade esistenti, i fronti e/o le testate degli edifici dovranno rispettare la distanza minima prevista dal ciglio stradale, pari a 7,50 mt.

All'interno della sagoma ideale di massimo ingombro, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici (superficie coperta, spessore corpo di fabbrica, lunghezza facciata, altezza, ecc...), saranno consentite scelte progettuali esecutive improntate alla più ampia libertà compositiva.

La destinazione d'uso del piano terra potrà essere residenziale, commerciale (negozi al dettaglio), artigianale (botteghe per attività non moleste).

I lotti 2 e 3 dovranno essere realizzati con le testate interne adiacenti, in quanto la distanza minima dei confini viene annullata in quanto secondo il punto a) delle NTA vigenti in caso di edifici in linea "tale distanza può anche annullarsi". Tali lotti potranno essere realizzati come singolo edificio oppure come due edifici adiacenti.

Le altezze del piano interrato potranno variare da 3 mt a 3,50 mt a seconda del progetto esecutivo delle palazzine.

ART.3 Recinzione lotti

Le recinzioni prospicienti le strade dell'intero Comparto dovranno essere realizzate con muretto e paramento esterno rivestito e/o intonacato.

Detto muretto non dovrà avere un'altezza dal marciapiede superiore a mt. 2,00, oppure potrà avere altezza di mt 1,00 sormontato da una recinzione non più alta di mt 1,00. Quest'ultima potrà essere realizzata tramite una balaustra in alluminio e vetro, ovvero con

struttura tutta in ferro a disegni semplici e a disegni uniformi sui lati prospicienti strade pubbliche.

Le recinzioni di confine tra lotti potranno essere realizzate analogamente a quelle descritte in precedenza, oppure con cordolo in c.a. dell'altezza di m 0,30 sul terreno vegetale, sormontato da rete metallica sostenuta da paletti in ferro dell'altezza non superiore a m 1,70. In ogni caso l'altezza complessiva delle recinzioni non dovrà superare m 2,00.

Ad ogni tipo di recinzione descritta dovranno essere affiancate aiuole (sul lato interno per le recinzioni su strada e su entrambi per le recinzioni fra lotti), di larghezza minima pari a cm 70, con caratteristiche tali da consentire la piantumazione di bordure, siepe, rampicanti, ecc...

Tali aiuole dovranno essere presenti anche nel caso in cui non sia realizzata alcuna separazione fra i lotti.

I cancelli carrabili inseriti nelle recinzioni, sia scorrevoli che ad anta dovranno essere obbligatoriamente dotati di apertura con comando a distanza, ovvero, se di tipo manuale, dovranno essere arretrati rispetto al filo della recinzione di mt 3,00.

I cancelletti pedonali invece potranno essere inseriti a filo delle recinzioni oppure opportunamente arretrati secondo il progetto esecutivo.

Tutti i cancelli comunque, sia pedonali che carrabili, non potranno mai aprirsi verso la pubblica via, ma esclusivamente verso la pertinenza interna privata.

ART. 4 Sistemazioni a verde

Dovrà essere rispettato l'indice di piantumazione previsto per singolo lotto, pari a 100 mq. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle essenze arboree da piantumare nelle aree a verde di pertinenza dei singoli edifici, che dovranno appartenere alle specie proprie della macchia mediterranea, come per altro ampiamente disposto dagli elaborati relativi ai criteri sulla Sostenibilità Ambientale.

Per ciascun lotto dovranno essere piantumati, con criteri di distribuzione e scelta omogenei alberi del genere Quercus, da scegliere le specie: Quercus suber (L. Sughera), Quercus robur (L. Farnia), Quercus Petraea (Rovere).

Accanto a tali essenze, potranno essere utilizzate anche le Pinus Pinea (Pino domestico). Riguardo ai cespugli, che potranno costituire anche separazione fisica e visiva tra le varie proprietà, dovranno essere piantumate le seguenti specie: Viburnum; Laurus nobilis; Laurus Caerasus, Pistacia Lentiscus, Pittosporum Tobira Nano, Pittosporum, Lantana Camara Nana, Lantana Saelloviana; Lavanda.

ART.5 Abitare sostenibile

Il principio ispiratore dell'intervento è quello della sostenibilità dello sviluppo urbano.

Per perseguire tale obiettivo, occorre rifarsi ai seguenti principi ispiratori:

- Contenimento del consumo del suolo e localizzazione del nuovo intervento in area già urbanizzata e servite dalle reti esistenti, della mobilità e tecnologiche, come il caso dell'area oggetto di intervento;
- Qualificazione morfologica e funzionale dell'intervento da realizzare attraverso interventi di integrazione con i contesti limitrofi;
- Risanamento dell'ambiente urbano, da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili;
- Aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano;
- Abbattimento delle barriere architettoniche e sviluppo della mobilità sostenibile;

Per consentire che il piano risponda appieno alle finalità elencate, lo stesso si rifa' ai criteri per la formazione ed esecuzione dei piani urbanistici esecutivi, ai sensi della legge regionale n. 20/2001 ed in particolare alla prospettiva "ecologica" basata sulla progettazione bioclimatica degli spazi urbani, con l'introduzione di criteri bioclimatici degli spazi aperti, del parterre dei materiali, dell'uso del verde e delle componenti energetiche, alla prospettiva "morfologica" e di coerenza funzionale, basata sulla lettura dei modelli insediativi del tessuto urbano, osservati nei loro caratteri morfologici e funzionali.

Prescrizioni obbligatorie per gli edifici:

- Ogni lotto dovrà rispettare l'indice di piantumazione previsto (mq 100);
- Tutta la superficie esterna del lotto al di fuori dell'area di sedime dell'edificio deve essere permeabile, ad esclusione delle rampe carrabili. Per superficie permeabile si intende la porzione del lotto *“priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.[...] Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici”*
- Tutti gli edifici devono essere obbligatoriamente dotati di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche opportunamente dimensionato;
- È obbligatorio utilizzare sistemi di produzione di energia rinnovabile almeno nelle proporzioni stabilite per legge;

- La progettazione degli edifici deve tenere conto dell'orientamento ed esposizione degli ambienti interni al fine di garantire un comfort ambientale interno teso al risparmio energetico, oltre ad un corretto studio dei sistemi di ombreggiamento.
- Utilizzo preferenziale di materiale locale, riciclabile e rinnovabile.
- Utilizzo di materiali esterni atti a ridurre l'effetto di "isola del calore".

Ai fini del conseguimento del livello di sostenibilità necessario ad ottenere l'incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 13/2208, si rimanda alle prescrizioni contenute nei criteri utili alla redazione del PROTOCOLLO ITACA PUGLIA vigente al momento della redazione del progetto.

ART.6 Incrementi volumetrici

Il PUE ha previsto la cessione di ulteriori aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68, rivenienti dagli eventuali incrementi volumetrici previsti dalla succitata legge regionale n.13/2008.

La cessione prevista è quella riferita al livello di sostenibilità 5 con premialità volumetrica netta pari al 10%.

Gli edifici a realizzarsi potranno raggiungere anche un livello di sostenibilità minore.

In tal caso però resterà invariata la cessione delle aree a standard riferita al livello di sostenibilità 5.

L.R. 13/2008 (livello di sostenibilità 5)		
Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Volume totale mx (mc)
1	1162,00	1700,16
2	454,00	710,60
3	487,50	710,60
4	1844,50	2842,40

ART.7 Rampe

La rampa di accesso ai locali interrati deve avere una larghezza massima di m.5,50 per i soli edifici residenziali e uno sviluppo lineare lungo un solo fronte dell'edificio e tale da consentire l'accesso più diretto alle unità immobiliari interrato. Nel caso in cui si renda necessaria la realizzazione di una rampa o di una corsia di distribuzione più articolata, la stessa dovrà essere dotata di un solaio di copertura posto a quota del terreno naturale o di

progetto, al fine di rispettare la Definizione Uniforme di piano interrato. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno mt 3,50.

ART.8 Piani interrati

L'altezza del piano interrato potrà variare da m 3,00 a m 3,50 a seconda del progetto esecutivo dell'edificio. Inoltre potrà essere possibile realizzare anche il doppio piano interrato, ma solo nel caso in cui venga rispettato il parametro urbanistico del numero massimo di piani (numero max di piani = 5) di cui all'art.1 delle NTA del PUE, e venga rispettata la definizione di cui al punto 25 dell'allegato A: Quadro delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio vigente che definisce il numero dei piani (Np) come "il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda, intendendosi sia i piani entro terra che quelli fuori terra.

ART. 9 Prescrizioni in materia di gas Radon

La migliore prevenzione del radon ha inizio dalla progettazione adeguata, quindi occorrerà porre particolare attenzione riguardo alla disposizione e destinazione dei locali, alla scelta dei materiali da costruzione impermeabili al radon, alla pianificazione delle condotte dal terreno, all'isolamento termico ed al sistema d'aerazione.

Le tecniche preventive possono essere di tipo attivo o passivo. Tra le tecniche di tipo passivo, si devono prevedere l'adozione delle seguenti soluzioni:

- Ventilazione naturale attraverso vespaio;
- Messa in opera di barriera ritardante, del tipo "barriera al vapore", rappresentata dalla posa in opera di membrana impermeabile (bituminosa, PVC, ecc.).

In relazione alle tecniche attive, invece, si deve focalizzare l'attenzione sulla gestione della ventilazione naturale degli ambienti indoor, Quindi particolare attenzione dovrà porsi sulla possibilità di installare sistemi di ventilazione/aspirazione da attivare solo in caso di necessità, ove i sistemi passivi non abbiano dato risultati soddisfacenti.

ART. 10 Prescrizioni imposte da Enti Sovraordinati

Acque meteoriche

Le acque meteoriche raccolte dalla copertura degli edifici dovranno essere **obbligatoriamente** raccolte e convogliate in sistemi di accumulo e riutilizzate per usi compatibili (ad esempio irrigazione aree verdi, scarico acque dei servizi igienici, lavaggio auto).

Tutela di possibili preesistenze archeologiche nel sottosuolo

Per quanto riguarda la tutela di possibili preesistenze nel sottosuolo interessato dall'attività edificatoria, durante tutte le attività di scavo del sottosuolo, dovrà essere garantita un'attenta sorveglianza delle attività edilizie con accertamento della consistenza dei suoli e l'affidamento ai sensi dell'art. 9bis del D.Lgs 42/2004, da parte della committenza, degli incarichi di sorveglianza archeologica a figure professionali (archeologi) inserite nelle liste della Soprintendenza Archeologica.

ART. 11 Parametri edilizi

Id Lotto	Superficie Fondiarie	Volume max	H max	Sup. max ingombro fuori terra	Sup. max ingombro entro terra	Sup. Coperta max
N 1	1.162,00 mq	1.700,16 mc	15 m	420,00 mq	464,80 mq	464,80 mq
N 2	454,00 mq	710,60 mc	10 m	123,00 mq	181,60 mq	181,60 mq
N 3	487,50 mq	710,60 mc	10 m	123,00 mq	195,00 mq	195,00 mq
N 4	1.844,50 mq	2.842,40 mc	14,75 m	528,15 mq	737,80 mq	737,80 mq