

RUTA SSOCIATI

INGEGNERIA ARCHITETTURA

e-mail: info@rutassociati.it www.rutassociati.it

FRANCESCO RUTA INGEGNERE

MICHELE RUTA INGEGNERE

ROBERTO RUTA ARCHITETTO

Via A. Saffi, 20 Ruvo di Puglia (Ba) Tel/fax 080.3611824

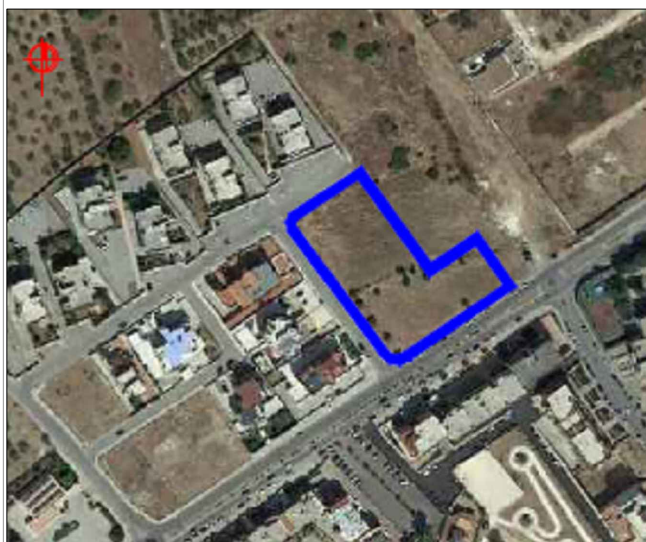
COMUNE DI RUVO DI PUGLIA

DENOMINAZIONE

VARIANTE DEI LOTTI 3 E 4 ALL'INTERNO DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C3.

PROGETTISTA

Arch. Roberto Ruta



PROPRIETARI

Visicchio srl

Columella Enzo

Columella Paolo

TAVOLA

SCALA

—

DATA

MAGGIO 2021

RT

ELABORATO GRAFICO

Relazione Tecnica Illustrativa

COMUNE di RUVO di PUGLIA (BA)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICATORIO “C.3”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Progettisti	Proprietari
Arch. Roberto Ruta	impresa Visicchio srl

PREMESSA

Il presente documento accompagna la redazione del Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio “C.3” – Zona Territoriale Omogenea C1 Semintensiva “A” (nuova espansione residenziale) del P.R.G. del Comune di Ruvo di Puglia (BA).

In particolare tale comparto prevederà l’adeguamento ai disposti di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.2753/2010 recante i “Criteri per perseguire la qualità dell’assetto urbano”. Quest’ultimo punto si riferisce alla potenziale applicazione delle procedure previste dalla L. Regione Puglia n. 13/2008 (Norme per l’Abitare Sostenibile) così come assunta dalla Delibera di C.C. del Comune di Ruvo di Puglia n. 63 del 21.12.2011. Il progetto conterrà, infatti, la verifica di una serie di prerogative che il Piano dovrà possedere, tali da consentire, ai sensi della L.R. 13/2008 e della Delibera di C.C. richiamata, incrementi volumetrici graduati in relazione alla qualità e sostenibilità ambientale espressa dai manufatti edilizi in previsione di realizzazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Figura 1

Il Comparto Edificatorio “C3”, inquadrato su ortofoto è situato nella parte nord dell’abitato di Ruvo di Puglia a una quota di circa 225 m s.l.m.

Il confine settentrionale dell’area del comparto coincide con quelli rivenienti dagli interventi di edilizia economica e popolare realizzati alla fine degli anni’90, mentre ad est l’area confina con il comparto “D”, a ovest con via Monsignor Taccone, a sud con l’Estramurale

Pertini.

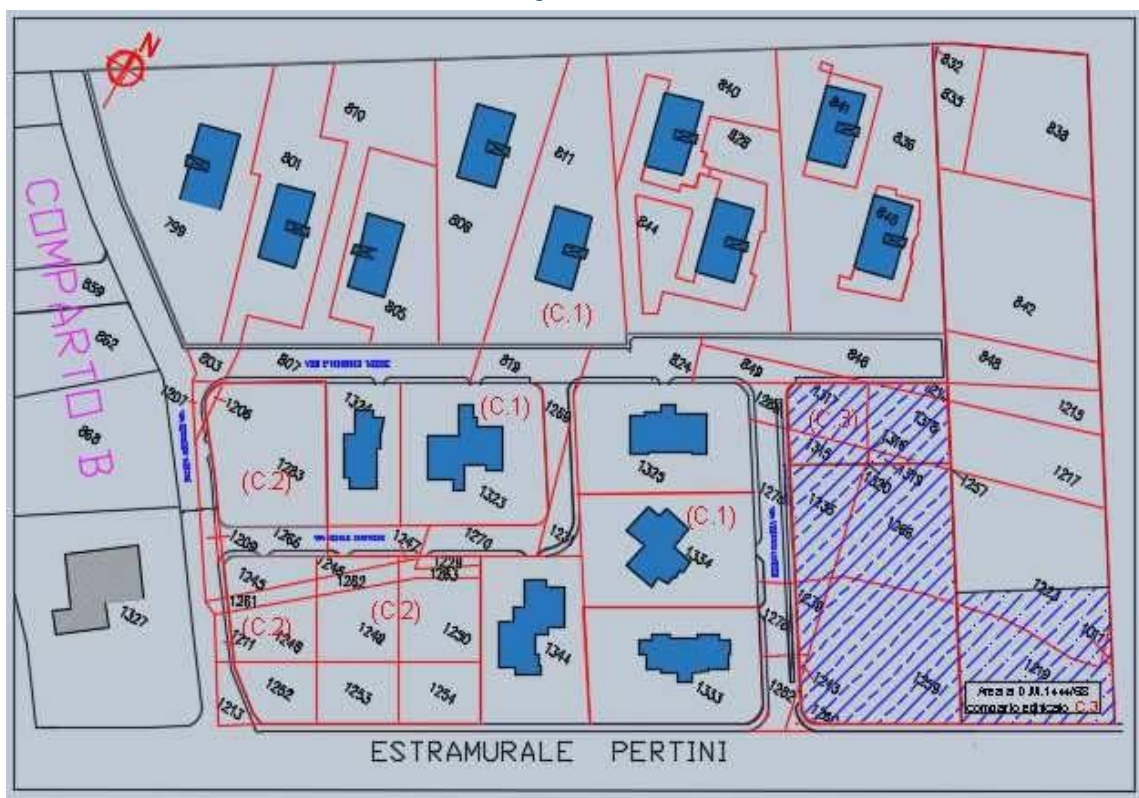


Figura 2

I suoli ricadenti nel comparto sono compresi nel Foglio catastale n. 16 del Comune di Ruvo di Puglia; gli identificativi delle singole particelle sono riportati nella tabella seguente:

SUPERFICIE COMPARTO C.3			
proprietà	foglio	particella	superficie(mq)
COLUMELLA PAOLO	16	1315	149 mq
	16	1317	328 mq
	16	1320	1 mq
COLUMELLA ENZO	16	1214	54 mq
	16	1316	1 mq
	16	1318	391 mq
	16	1319	32 mq
VISICCHIO srl	16	1235	258 mq
	16	1257	4 mq
	16	1266	1057 mq
	16	1239	94 mq
	16	1259	1662 mq
	16	1243	4 mq
COMUNE RUVO DI P. (area a standards ceduta)	16	1223(parte)	528,62 mq
	16	1011	22 mq
	16	1219	1034 mq
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO			5619,62 mq

Figura 3



La superficie interessata ed i relativi lotti edificabili previsti sono i seguenti:

PROPRIETÀ LOTTI EDIFICABILI					
lotto	proprietà	foglio	particella	sup. lotto	Volume edificabile
1	COLUMELLA Paolo	16	1315	149 mq	634,83 mc
		16	1317	328 mq	
		16	1320	1 mq	
		TOTALE	478 mq		
2	COLUMELLA Enzo	16	1214	54 mq	634,83 mc
		16	1316	1 mq	
		16	1318	391 mq	
		16	1319	32 mq	
		TOTALE	478 mq		
3/4	VISICCHIO srl	16	1235	258 mq	3441,16 mc
		16	1257	4 mq	
		16	1266 (parte)	1039 mq	
		16	1239 (parte)	30 mq	
		16	1259 (parte)	216 mq	
		16	1266 (parte)	18 mq	
		16	1239 (parte)	64 mq	
		16	1259 (parte)	1446 mq	
		16	1243	4 mq	
		TOTALE	3079 mq		
	COMUNE RUVO D.P. (area a standards ceduta)	16	1223(parte)	528,62 mq	
		16	1011	22 mq	
		16	1219	1034 mq	
		TOTALE	1584,62 mq		
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO 5619,62 mq					

Mentre la volumetria edificabile è la seguente:

VOLUMETRIA EDIFICABILE		
lotto	proprietà	cubatura (mc)
1	COLUMELLA P.	634,83 mc
2	COLUMELLA E.	634,83 mc
3/4	VISICCHIO srl	4.073,02 mc
Totale		5.342,68 mc

Piano Regolatore Comunale vigente

Con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 2019, è stata approvata una Variante al PRG vigente che ha stabilito per il comparto C.3 i seguenti indici urbanistici:

PRG INDICI URBANISTICI COMPARTO C.3 (variante approvata con Delibera di C.C. n.41/2019)			
COMPARTO	St (mq)	It (mc/mq)	Vc (mc)
C3	5.619,62	0,950	mc 5.342,68

COMPARTO C.3 SUPERFICIE TERRITORIALE =	
superficie lotti edificabili	mq 4.035,00
area a DM già ceduta	mq 1.584,62
TOTALE	mq 5.619,62
CUBATURA DI PROGETTO =	mc 5.342,68
VERIFICA INDICE TERRITORIALE DI COMPARTO=	
mc 5.342,68/ mq 5.619,62 = 0,950 mc/mq	

Parametri urbanistici da PRG

-	Ift:	0,95 mc/mq
-	Ic: mq/mq 40/100	$\text{mq } 3.938,83 \times 40/100 = \text{mq } 1.575,53$
-	così ripartiti = lotto 1 =	$\text{mq } 466,58 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 186,63$
-	lotto 2 =	$\text{mq } 466,58 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 186,63$
-	lotto 3/4 =	$\text{mq } 3005,74 \times \text{mq/mq } 40/100 = \text{mq } 1202,30$
-		
-		
-	Numero di piani	max 5 - min 3
-	Altezza degli edifici	max mt 16,00 - 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	mq/mc 1/10
-	Ip	mq 100

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il PUE, nella variante che si propone, ha stabilito i seguenti parametri urbanistici:

Parametri urbanistici di Progetto Comparto C.3

- lft: 0,950 mc/mq
- lc: mq/mq 40/100 mq 3.938,83 x 40/100 = mq 1.575,53
- così ripartiti = lotto 1 = mq 466,58 x mq/mq 40/100 = mq 186,63
- lotto 2 = mq 466,58 x mq/mq 40/100 = mq 186,63
- lotto 3/4 = mq 3005,74 x mq/mq 40/100 = mq 1202,30

- Numero di piani max 5 - min 3
- Altezza degli edifici max mt 15,05 - 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 $mt\ 7 < L \leq mt\ 15$ mt 7,50
 - distanza da Via Pertini mt 15,00

- Area per parcheggio mq/mc 1/10 (da prevedersi ai piani interrati)
 - lotto 1 mc 698,305 x mq/mc 1/10 = 69,83 mq
 - lotto 2 mc 698,305 x mq/mc 1/10 = 69,83 mq
 - lotto 3/4 mc 4480,32 x mq/mc 1/10 = 448,03 mq

- lp mq 100

Sono stati individuati n.3 lotti edificabili con le seguenti superfici fondiari e volumetrie edificabili:

SUPERFICIE FONDIARIA		
lotto	proprietà	superficie(mq)
1	COLUMELLA P.	466,58 mq
2	COLUMELLA E.	466,58 mq
3/4	VISICCHIO srl	<u>3.005,74 mq</u>
	Totale	3.938,90 mq
VOLUMETRIA EDIFICABILE		
lotto	proprietà	cubatura (mc)
1	COLUMELLA P.	634,83 mc
2	COLUMELLA E.	634,83 mc
3/4	VISICCHIO srl	<u>4.073,02 mc</u>
	Totale	5.342,68 mc

LE AREE A STANDARD AI SENSI DEL D.M.1444/68

Le aree a standard sono state già cedute, giusta convenzione urbanistica sottoscritta in data 15 giugno 2007, registrata a Bari il 10.07.2007 al n. 4940/1T e trascritta a Trani il 11.07.2007 al n. 17260/11544.

La quota di aree a standard (D.M. 1444/68) ceduta dai lotti oggetto del nuovo piano di lottizzazione, è la seguente:

CUBATURA TOTALE COMPARTO C.3 = mc 5.342,65

AREA A DM 1444/68 GIA' CEDUTA = mq 1584,62

CRITERI PER PERSEGUIRE LA QUALITA' DELL'ASSETTO URBANO

La L.R. 20/2001 persegue, tra le sue finalità, lo sviluppo sostenibile della comunità regionale (art. 1, comma 2), rinviando al DRAG la traduzione operativa del principio. La Regione Puglia nel 2008 ha approvato una specifica norma che rafforza tali finalità proprio con riferimento alla sostenibilità.

La L.R. 13/2008, nell'art. 4, stabilisce che "gli strumenti di governo del territorio, dal livello regionale fino alla pianificazione esecutiva a scala comunale, comunque denominati, compresi i programmi comunitari e i programmi di riqualificazione urbana, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane anche in coerenza con le disposizioni del Documento regionale di assetto generale (Drag) di cui alla legge regionale n. 20/2001".

L'accezione di sostenibilità ambientale perseguita attraverso l'individuazione di "criteri

guida”, mirata a preservare l’ambiente inteso non solo in senso ecologico, ma anche nel significato di ambiente di vita, comprensivo degli aspetti morfologici, funzionali, paesaggistici e della cura del patrimonio esistente, è coerente con le finalità attribuite dalla L.R. 13/2008 al processo di pianificazione.

Tali criteri devono garantire:

- a) lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione e uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con la identità storico-culturale del territorio;
- c) la valorizzazione delle risorse identitarie e delle produzioni autoctone per un sano e durevole sviluppo locale;
- d) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- e) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali,
- f) la riduzione del consumo di nuovo territorio, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale”.

Dunque principi ispiratori fondativi dell'approccio sostenibile, sono:

- l'attenzione agli abitanti, poiché ogni scelta ed azione verso la sostenibilità è volta a migliorarne la qualità di vita;
- l'attenzione al luogo, poiché la sostenibilità è necessariamente relazionata al sito di intervento ed alle sue caratteristiche, nel quale si cercherà di salvaguardare gli aspetti positivi e mitigare le problematiche presenti;
- l'estensione della valutazione di sostenibilità nello spazio e nel tempo, oltre il luogo di realizzazione dell'intervento e oltre la fase di realizzazione, considerando l'impatto ambientale prodotto sui luoghi di produzione fuori opera, al trasporto da questi ai luoghi di edificazione, alla gestione, al recupero o demolizione.

La progettazione urbanistica esecutiva proposta tiene conto di questi criteri e si ispira al principio secondo cui la qualità urbana e la sostenibilità ambientale sono strettamente connesse tra loro e con gli aspetti della sostenibilità sociale ed economica.

I Criteri offrono un metodo di lavoro finalizzato a promuovere buone pratiche nella progettazione urbana, basata sull’assunzione integrata di due prospettive, entrambe – a ben guardare - riconducibili alla necessità di porre alla base del progetto di trasformazione una profonda consapevolezza della natura e dei caratteri dei luoghi in cui ci si inserisce:

- *la prospettiva “ecologica”*, basata sui fondamentali principi della progettazione

bioclimatica applicata non solo alla scala edilizia, ma anche e soprattutto alla scala urbana, introducendo criteri bioclimatici per la progettazione degli spazi aperti, dei parterre, dei materiali, dell'uso del verde e delle componenti energetiche;

- *la prospettiva "morfologica"* e di coerenza funzionale, basata sulla lettura di alcuni modelli insediativi, alla scala della parte di città, ricorrenti in Puglia, osservati nei loro caratteri morfologici, funzionali e di giacitura.

VOLUME INCENTIVO PROTOCOLLO ITACA

Il piano di lottizzazione del comparto C.3, così come è stato previsto, conterrà, dunque, tutti i presupposti che sostanziano la L.R. 13/2008: "Norme per l'abitare sostenibile".

Esso sarà adeguato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 21.12.2011 con la quale sono state graduate le premialità volumetriche per le nuove edificazioni e per le ristrutturazioni certificate mediante l'adozione del "Protocollo Itaca" (art. 10 L.R. 13/2008). La stessa Delibera prevede, infatti, che, nel caso di Piani attuativi approvati posteriormente all'entrata in vigore della legge, alle premialità volumetriche deve essere associata la cessione di aree a standard urbanistico nella misura fissata dal D.M. 1444/68.

Allo scopo, dunque, come si evidenzia nelle elaborazioni grafiche e, soprattutto, nelle tabelle che accompagnano la presente trattazione, si sono previste ulteriori aree a standard, che i privati proprietari lottizzanti cederanno, in quanto nella fase esecutiva, si avvarranno dei benefici condotti dalla L.R. 13/2008, adottando il "Protocollo Itaca" per i singoli corpi di fabbrica. Si è calcolato l'incremento volumetrico del 10% corrispondente al livello 5 del Protocollo Itaca.

Ovviamente la superficie *extra* di area ceduta in abbinamento alle eventuali premialità volumetriche vedrà una quota di apporto proporzionale alla presenza di ogni proprietario all'interno del comparto.

Area a D.M.1444/68 a cedersi per PROTOCOLLO ITACA (vedi delibera C.C. n. 63/2011)	
AREA A DM 1444/68 A CEDERSI (livello di sostenibilità 5)	
premio volumetrico PROT. ITACA	= 10% di mc 5342,65 = mc 534,26
area a DM1444/68 a cedersi	= mc 534,26 x 18/100 = mq 96,17
il tutto così suddiviso:	
proprietà	premio volumetrico
COLUMELLA P.	= 10% di mc 634,825 = mc 63,48
COLUMELLA E.	= 10% di mc 634,825 = mc 63,48
VISICCHIO srl	= 10% di mc 4073,02 = mc 407,30
AREE A STANDARD A CEDERSI	
COLUMELLA P.	= mc 63,48 x 0,18 = mq 11,42
COLUMELLA E.	= mc 63,48 x 0,18 = mq 11,42
VISICCHIO srl	= mc 407,30 x 0,18 = mq 73,33

Figura 3

Tali aree sono state preventivamente individuate negli elaborati grafici di progetto, e saranno in ogni caso cedute in toto anche nel caso in cui i singoli progetti raggiungessero un livello inferiore.

A seguito dell'incremento volumetrico:

	PdL C3			Protocollo ITACA Puglia	
n. lotto	Superficie (mq)	Volume (mc)	Superficie a standard già ceduta (mq)	Premio volumetrico del 10% in riferimento alla L.R. n. 13/2008 (mc)	Superficie a standard da cedersi a seguito dell'incremento volumetrico (mq)
1	478,00	634,83	188,29	63,48	11,42
2	478,00	634,83	188,29	63,48	11,42
3/4	3079,07	4073,02	1208,04	407,30	73,33
Totale	4035,00	5342,68	1584,62	534,26	96,17

Nel caso di applicazione del Protocollo Itaca i parametri saranno i seguenti:

n. lotto	Sup. fondiaria (mq)	Volume (mc)	Premio Volumetrico (mc)	Volume totale max (mc)
1	mq 478-mq 11,42 = mq 466,58	mc 634,825	mc 63,48	mc 698,305
2	mq 478-mq 11,42 = mq 466,58	mc 634,825	mc 63,48	mc 698,305
3/4	mq 3079,07-mq 73,33 = mq 3005,74	mc 4073,02	mc 407,30	mc 4480,32

I TIPI EDILIZI: area di massimo ingombro

Per ovviare a qualsiasi tipo di interpretazione il piano di lottizzazione riporta nella **tavola 10, “la sagoma di massimo ingombro”**, fuori terra dell’edificio che indica l’ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt 1,50, indipendentemente dalle loro dimensioni. Detta area di massimo ingombro, prevista sia per i piani fuori terra che per i piani interrati dovrà sempre essere inferiore, o uguale, alla massima superficie coperta ammissibile, e in ogni caso rispettare le distanze dei confini e dei fabbricati stabiliti dalle NTA del PUE.

IL TECNICO
