

Giovanni Berio
ARCHITETTO
Largo le Croci, 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 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCALA

TAVOLA

0

COMPARTO "C2"



COMMITTENTE
impresa PELLICANI spa

LORUSSO Francesco

PROGETTISTA
arch. Roberto Ruta

COMMITTENTE
Sig. Paolo Columella
Sig. Vincenzo Columella

germani DE PALO

PROGETTISTA
arch. Giovanni Berio

DATA APRILE 2020

COMUNE di RUVO di PUGLIA (BA)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICATORIO “C.2”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



| Progettisti | Proprietari |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Arch. Giovanni Berio | sig. Paolo Columella |
| | sig. Vincenzo Columella |
| | germani De Palo |
| Arch. Roberto Ruta | impresa Pellicani spa |
| | Sig. Lorusso Francesco |

PREMESSA

Il presente documento accompagna la redazione del Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio “C.2” – 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 “C2”, 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 "C1", a ovest con via Monsignor Taccone, a sud con l'Estramurale Pertini.

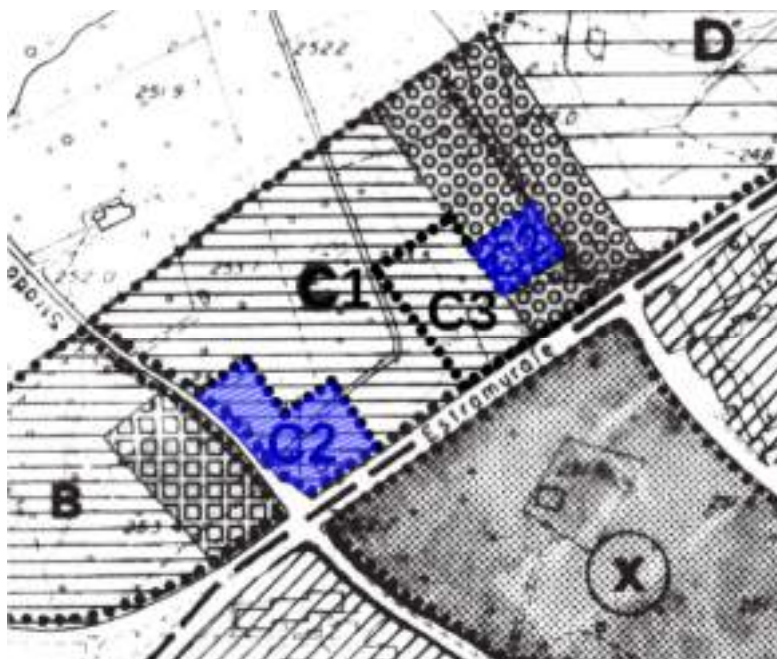


Figura 2

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.2 | | | |
|--|--------|-------------|----------------|
| proprietà | foglio | particella | superficie(mq) |
| GERMANI DE PALO | 16 | 1206 | 18 mq |
| | 16 | 1283 | 1144 mq |
| COLUMELLA PAOLO COLUMELLA VINCENZO | 16 | 1245 | 360 mq |
| | 16 | 1261 | 62 mq |
| | 16 | 1248 | 198 mq |
| | 16 | 1252 | 369 mq |
| PELLICANI spa | 16 | 1246 | 113 mq |
| | 16 | 1262 | 58 mq |
| | 16 | 1249 | 355 mq |
| | 16 | 1253 | 463 mq |
| LORUSSO FRANCESCO | 16 | 1247 | 10 mq |
| | 16 | 1229 | 41 mq |
| | 16 | 1263 | 52 mq |
| | 16 | 1250 | 435 mq |
| | 16 | 1254 | 451 mq |
| COMUNE RUVO DI P. strada (attuale via M.Cantatore) (area a standards ceduta) | 16 | 1286(parte) | 46 mq |
| | 16 | 1223(parte) | 1045,38 mq |
| | 16 | 1217(parte) | 762,49 mq |
| TOTALE SUPERFICIE COMPARTO | | | 5982,87 mq |

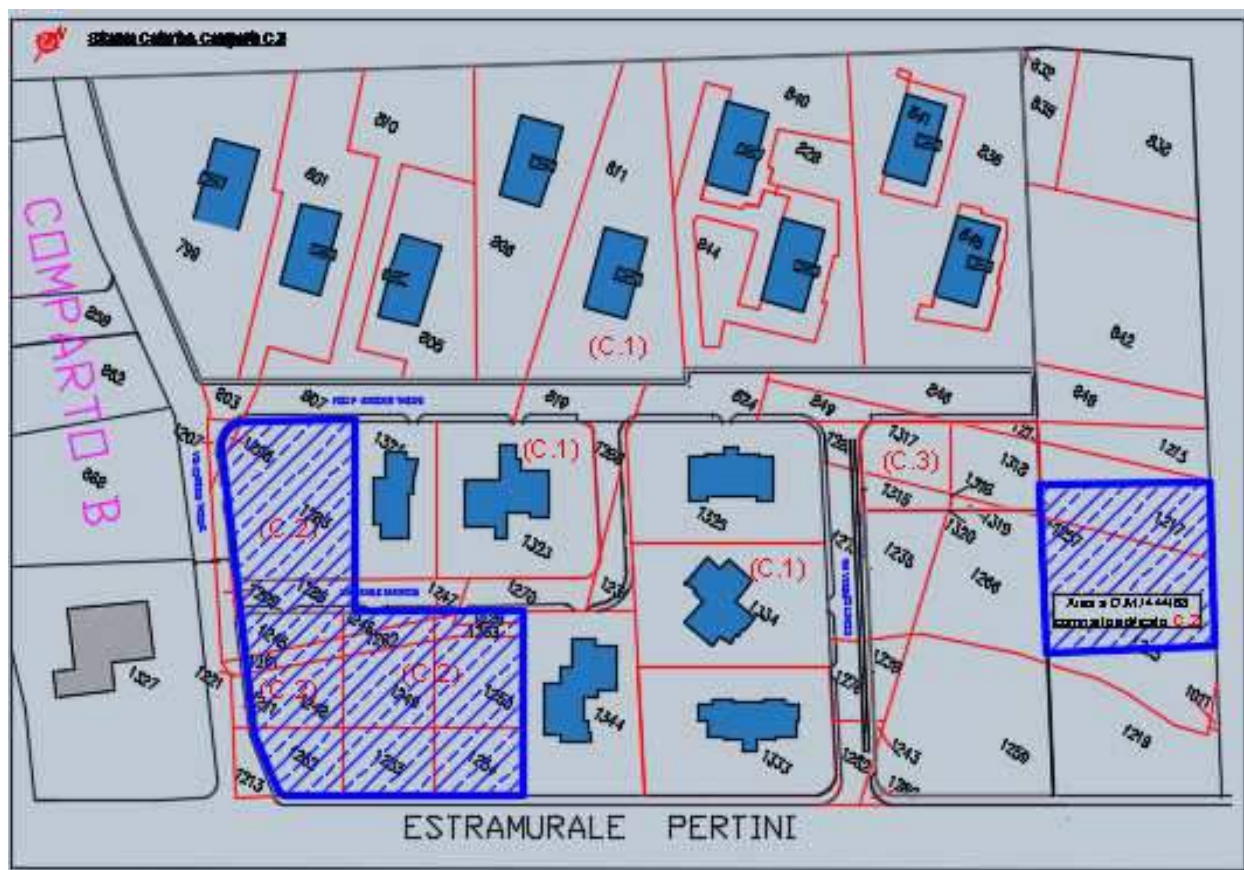


Figura 3

La superficie interessata, la volumetria edificabile ed i relativi lotti edificabili previsti sono i seguenti:

| PROPRIETÀ LOTTI EDIFICABILI | | | | | |
|---------------------------------------|--|--------|-------------|------------|--------------------|
| lotto | proprietà | foglio | particella | sup. lotto | Volume edificabile |
| 1 | Germani DE PALO | 16 | 1206 | 18 mq | 1.545,60 mc |
| | | 16 | 1283 | 1144 mq | |
| | | TOTALE | 1162 mq | | |
| 2 | COLUMELLA V.-P. | 16 | 1245 | 360 mq | 646,00 mc |
| | | 16 | 1261 | 62 mq | |
| | | 16 | 1248(parte) | 72 mq | |
| | | TOTALE | 494 mq | | |
| 3 | COLUMELLA V.-P. | 16 | 1248(parte) | 126 mq | 646,00 mc |
| | | 16 | 1252 | 369 mq | |
| | | TOTALE | 495 mq | | |
| 4 | PELLICANI spa LORUSSO F. | 16 | 1246 | 113 mq | 2584,00 mc |
| | | 16 | 1262 | 58 mq | |
| | | 16 | 1249 | 355 mq | |
| | | 16 | 1253 | 463 mq | |
| | | 16 | 1247 | 10 mq | |
| | | 16 | 1229 | 41 mq | |
| | | 16 | 1263 | 52 mq | |
| | | 16 | 1250 | 435 mq | |
| | | 16 | 1254 | 451 mq | |
| | | TOTALE | 1978 mq | | |
| | COMUNE RUVO DIF. STRADA (la M. Castore) | 16 | 1286(parte) | 46,00 mq | |
| | | TOTALE | 46,00 mq | | |
| | Area a standard di 100 mq | 16 | 1223(parte) | 1045,38 mq | |
| | | 16 | 1219(parte) | 762,49 mq | |
| | | | | TOTALE | 1807,87 mq |
| TOTALE SUPERFICIE COMPARTO 5982,87 mq | | | | | |

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.2 (variante approvata con Delibera di C.C. n.41/2019) | | | |
| COMPARTO | St(mq) | It (mc/mq) | Vc (mc) |
| C2 | 5.982,87 | 0,906 | mc 5.421,60 |

| COMPARTO C.2 | |
|---|-------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE = | |
| superficie lotti edificabili | mq 4.129,00 |
| strade pubbliche | mq 46,00 |
| area a DM già ceduta | mq 1.807,87 |
| ----- | |
| TOTALE | mq 5.982,87 |
| CUBATURA DI PROGETTO = | |
| mc 5.421,60 | |
| VERIFICA INDICE TERRITORIALE DI COMPARTO= | |
| mc 5.421,60/ mq 5.982,87 = 0,906 mc/mq | |

Parametri urbanistici da PRG

- Itt: 0,906 mc/mq
- Ic: mq/mq 40/100 mq 3.948,00 x 40/100 = mq 1.579,20
- così ripartiti = lotto 1 = mq 1162,00 x mq/mq 40/100 = mq 464,80
- lotto 2 = mq 454,00 x mq/mq 40/100 = mq 181,60
- lotto 3 = mq 487,50 x mq/mq 40/100 = mq 195,00
- lotto 4 = mq 1844,50 x mq/mq 40/100 = mq 737,80
-
- Numero di piani max 5 - min 3
- Altezza degli edifici max mt 16,50 - 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 $mt 7 < L \leq$ 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 ha stabilito i seguenti parametri urbanistici:

| Parametri urbanistici di Progetto Comparto C2 | | |
|---|---|--|
| - | ltt: | 0,906 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 |
| - | p | mq 100 |

Sono stati individuati n.4 lotti edificabili con le seguenti superfici fondiariae e volumetrie edificabili:

| SUPERFICIE FONDIARIA | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------|
| lotto | proprietà | superficie(mq) |
| 1 | germani DE PALO | 1.162,00 mq |
| 2 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | 454,00 mq |
| 3 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | 487,50 mq |
| 4 | PELLICANI spa-LORUSSO F. | 1.844,50 mq |
| | Totale | 3.948,00 mq |
| VOLUMETRIA EDIFICABILE | | |
| lotto | proprietà | cubatura (mc) |
| 1 | germani DE PALO | 1.545,60 mc |
| 2 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | 646,00 mc |
| 3 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | 646,00 mc |
| 4 | PELLICANI spa-LORUSSO F. | 2.584,00 mc |
| | Totale | 5.421,60 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.2 = mc 5.421,60

AREA A DM 1444/68 GIA' CEDUTA = mq 1807,87

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.2, 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. L'area effettiva a cedersi è stata individuata lungo l'estramurale Pertini per una superficie totale di mq 181,00 ben superiore a quella prevista per legge.

| 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 5421,60 = mc 542,16 |
| area a DM1444/68 a cedersi | = mc 542,16 x 18/100 = mq 97,61 |
| così suddivisa: | |
|  mq 47,50 | |
|  mq 133,50 | |
| TOTALE AREA A D.M. CEDUTA = mq 181,00 > mq 97,61 | |
| N.B qualora non si raggiungesse il livello di sostenibilità 5, i premi volumetrici varieranno in funzione della tabella riportata nella Delibera di C.C. n.63/2011, mentre la cessione delle aree standard rimarrà invariata. | |

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 si otterrà:

| lotto | proprietà | premio volumetrico | |
|--|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 | germani DE PALO | = 10% di mc 1545,60 = mc 154,56 | |
| 2 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | = 10% di mc 646,00 = mc 64,60 | |
| 3 | COLUMELLA Paolo-Vincenzo | = 10% di mc 646,00 = mc 64,60 | |
| 4 | PELLICANI spa-LORUSSO F. | = 10% di mc 2584,00 = mc 258,40 | |
| | | TOTALE mc 542,16 | |
| VOLUMETRIA TOTALE (livello di sostenibilità 5) | | | |
| Lotto | VOLUMETRIA | PREMIO VOLUMETRICO | volume totale max |
| 1 | mc1545,60 | mc 154,56 | mc 1700,16 |
| 2 | mc 646,00 | mc 64,60 | mc 710,60 |
| 3 | mc 646,00 | mc 64,60 | mc 710,60 |
| 4 | mc2584,00 | mc 258,40 | mc 2842,40 |

Quindi nel caso di applicazione del Protocollo Itaca i parametri saranno i seguenti:

| TABELLA | | | | | | |
|---------|----------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|----------|
| lotto | sup. fondiaria | sup. coperta massima | sup. massimo ingombro fuori terra | sup. massimo ingombro interrato | volumetria edificabile <small>*** giusto di coperta 100 Sq</small> | Hmax |
| 1 | mq 1.162,00 | mq 464,80 | mq 420,00 | mq 464,80 | mc 1700,16 | mt 15,00 |
| 2 | mq 454,00 | mq 181,60 | mq 123,00 | mq 181,60 | mc 710,60 | mt 10,00 |
| 3 | mq 487,50 | mq 195,00 | mq 123,00 | mq 195,00 | mc 710,60 | mt 10,00 |
| 4 | mq 1.844,50 | mq 737,80 | mq 528,15 | mq 737,80 | mc 2842,40 | mt 14,75 |

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.

I TECNICI