

COMUNE DI RUTIGLIANO
Provincia di Bari



**PROGETTO IN VARIANTE PARZIALE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE B2-18**
(già B2-34 da P.d.F.)

Committente e Proprietario:

MARGHERITA DIDONNA

viale Tunisi, n. 29 - Siracusa

Progettazione:

ing. Vito CAMPANILE

arch. Francesco DICARLO

FIRME



Livello di progetto: **Preliminare** ☐ **Definitivo** ☒ **Esecutivo** ☐

rif. studio nome file: B2_34_progetto_Stralci e tabelle_rev08.dwg

Parte di progetto

SCHEMI



LICENSED DRAWING
Autodesk
AutoCAD LT 2009
348-25053827

AVVERTENZA
TUTTI I DIRITTI RISERVATI

I contenuti del presente elaborato sono tutelati dalle norme sulla proprietà intellettuale, ogni riproduzione o utilizzo anche parziale dello stesso e di quanto in esso contenuto, se non preventivamente autorizzato per iscritto dal firmatario, costituisce uso fraudolento e quindi perseguibile per legge.

Titolo

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Elaborato

AR01

Scala prevalente

1:200

Data di emissione

17.03.2014

APPROVAZIONI



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

L'intervento oggetto della presente istanza di **“Permesso a costruire”** interessa un'area inserita nella maglia urbanistica B2-34 del Programma di Fabbricazione, oggi ridenominata B2-18 nel nuovo Piano Regolatore Generale.

In adempimento ed in conformità a quanto previsto dagli allora vigenti P.d.F. e P.P.A. alcuni dei proprietari dei suoli di detta maglia in data 13 Maggio 1994 proposero al Comune di Rutigliano un Piano di Lottizzazione, con la procedura del comparto di cui alla legge Regione Puglia n. 6/79 e successive modificazioni richiamata dal comma 2° dell'art.27 della legge Regione Puglia n. 56/80, esteso all'intera e predetta maglia urbanistica B2-34 e strade di P.d.F. adiacenti.

Il predetto P.d.L. è stato adottato dal Consiglio Comunale di Rutigliano con deliberazione n. 21 del 17 febbraio 1998 e quindi esperita la procedura prevista dall'art.21 della legge Regione Puglia n.56/80, richiamato dall'art.27 della stessa legge, è stato approvato dal Consiglio Comunale di Rutigliano con deliberazione n. 69 del 29 luglio 1998. Con quest'ultima delibera il Consiglio Comunale approvò anche lo schema di convenzione che i proprietari avrebbero dovuto stipulare entro 6 (sei) mesi dalla data di notifica della delibera di approvazione del comparto edificatorio

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Rutigliano n. 51 del 29 dicembre 1999 furono rideterminati i termini per la stipula della convenzione che fu sottoscritta il 25 febbraio 2000.

In data 25 febbraio 2010 è scaduto il termine di 10 anni entro il quale si sarebbe dovuta completare la lottizzazione, pur tuttavia ad aprile del 2013 sono state ultimate tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano, mentre sono rimasti alcuni lotti inediti.

La sig.ra Didonna Margherita è proprietaria di alcuni di questi lotti, ovvero quattro lotti contigui ed inediti (2H, 2I, 2L e 2M) in cui è prevista la realizzazione di cubatura non residenziale di oltre il 53% della cubatura complessiva; che rende il bene poco commerciale.

Pertanto, poichè il piano regolatore non ha modificato la destinazione di tale aree se ne richiede l'attuazione con una **“rinnovata pianificazione”** oggetto della richiesta di permesso a costruire.



Dati della pianificazione

La superficie dei lotti 2H, 2I, 2L, e 2M è pari a mq. 1326,94 e su di essa era prevista la realizzazione di mc. 3490,70 di non residenziale e mc. 3046,48 di residenziale per un totale di mc. 6537,18 per un indice di fabbricabilità di 4,93mc./mq. (mc.6537,18/mq.1326,94).

Per tale cubatura erano stati individuati 36,32 abitanti da insediare (mc. 6537,18/180 mc. x ab.) i cui standard erano stati ritrovati all'interno della maglia di lottizzazione.

La nuova pianificazione prevede la realizzazione di un lotto 2R di mq. 556,76, di un lotto 2P di mq. 577,64 e di un'area a standard di mq.192,54 per un totale di mq.1326,94.

Sul lotto 2R è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc. 2741,95 e pertanto l'indice di fabbricabilità è pari a 4,92 mc./mq. (mc.2741,95/mq.556,76).

Sul lotto 2P è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc. 2709,15 e pertanto l'indice di fabbricabilità è pari a 4,69 mc./mq. (mc.2709,15/mq.577,64).

La cubatura complessiva da realizzare è pari a mc. 5451,10 (mc. 2741,95 + mc. 2709,15) e pertanto gli abitanti da insediare ammontano a n. 54,51 (mc.5451,1/100mc.xab); per n. 36,32 abitanti erano stati già individuati gli standard all'interno della maglia nella precedente lottizzazione e pertanto restano da individuare per i restanti n. 18,19 abitanti (54,51-36,32) gli standard all'interno dell'area. L'area a standard da ritrovare è pari a mq.163,71 (n. 18,19 ab. x 9mq x ab.); nella progettazione ne sono stati individuati mq.192,54 con un'eccedenza di 28,83 mq

Adeguamento alla normativa di pianificazione territoriale

Le aree residue all'interno del piano attuativo decaduto, in forza dell'art.17 della Lex n.1150 del 1942 non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale di pianificazione attuativa.

L'amministrazione deve, innanzi tutto, verificare se il piano attuativo è stato effettivamente attuato nella parte che riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo stesso. La presenza delle opere di urbanizzazione rende irrilevante la necessità di un nuovo piano attuativo, pur tuttavia tale richiesta nasce dalle necessità sopra esposte.

Dovendo intervenire con una nuova pianificazione, la nuova progettazione dovrà rispettare le norme emanate successivamente all'approvazione del P.d.L. ed in particolare verificare il rispetto dell'art.7 del Regolamento Regionale n°18 del 9 ottobre 2013 in attuazione della Lex regionale n°44 del 14 dicembre 2012.



Tale norma prevede quali interventi sui piani urbanistici sono esclusi dalle procedure di VAS.

L'intervento deve rientrare da quanto previsto all'art.7.2.a) VII

1) *“modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali”*

L'intervento non varia il perimetro della zona

2) *“modifiche alle relative destinazioni d'uso ammesse”*

La destinazione d'uso era residenziale e non residenziale, nella variante resta solo la residenziale

3) *“non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità”*

L'indice di fabbricabilità passa da 4,93 mc./mq. a 4,69 mc./mq. per il lotto 2P ed a 4,92 mc./mq. per il lotto 2R

4) *“non prevedono incremento delle altezze massime consentite”*

L'altezza dei fabbricati a progetto non è stata modificata

5) *“non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”*

La variante a progetto prevede nuovi standard a verde e parcheggio per mq. 192,54

Rutigliano, lì 17.03.2014

Ing. Vito Campanile

Arch. Francesco Dicarlo