

# COMUNE DI RUTIGLIANO

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

## Piano di Lottizzazione "Comparto n.8"

Zone "C4-6, F2-38 e C4-7" residenziali a bassissima densità edilizia

### PROGETTISTI:

Ing. AUGENTI Donatello

Ing. DEMARINIS Loiotile Vito

Arch. LABATE Luca

### ELABORATO:

## R 01

Relazione illustrativa

### COMMITTENTI:

CHIAIA A.

CHIAIA A. / DICIOLLA A. e DICIOLLA D.

CHIAIA E. F. / DIGIORGIO L.

NITTI G. / LOMBARDI M.

CHIAIA NITTI G.

CHIAIA F. / DALENA M. L.

OLIVA S.

CANNITO M.

CANNITO L. / LOIOTILE P.

VALENZANO P.D.

ARBOREA D. / DIDIO E.

ALTIERI T. A.

DIOGUARDI A. / SIAD srl

POLI T.

GUERRA C. A.

LOMBARDO A. / D. / V.

DISCIGLIO G. / ROMITO R.

2017



# INDICE

1. PREMESSA	p. 5
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'AREA	p. 5
2.1 Il contesto territoriale: caratteri morfologici, paesaggistici e insediativi	p. 5
2.2 Previsioni e vincoli previsti da Piani sovraordinati	p. 8
2.3 Previsioni e prescrizioni del PRG vigente	p. 10
3. PERIMETRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO N° 8	p. 11
4. DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	p.12
4.1 Gli obiettivi generali del Piano	p.12
4.2 Il dimensionamento urbanistico dell'intervento	p.15
4.3 L'area a standard e il sistema viario	p.15
4.4 Le volumetrie assegnate	p.17
4.5 Sagome di massimo ingombro, lotti di intervento e tipi edilizi	p.19
4.6 Le strategie per un quartiere eco-sostenibile	p.21
5. ATTUAZIONE DEL PIANO	p.22



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## 1. PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione, riguarda il Comparto n°8 del vigente P.R.G. al cui interno sono individuate le Zone C4 - 6, C4 – 7 (*residenziali a bassissima densità edilizia*) e F2 - 38.

Il progetto del Piano ha come obiettivi:

- la definizione urbanistica delle aree ricadenti nell'area del Comparto;
- il completamento della viabilità dei tratti di via Turi e di via Italia, confinanti con il perimetro del Comparto.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'AREA

### 2.1 IL CONTESTO TERRITORIALE: CARATTERI MORFOLOGICI, PAESAGGISTICI E INSEDIATIVI

L'area interessata dal progetto di Piano è collocata all'estremità sud del territorio comunale di Rutigliano, è compresa tra la S.P. n. 240 "delle grotte orientali" (ex S.S. 634), via Turi, via Pietro Nenni e un breve tratto di via Italia.



Immagine 01 – inquadramento dell'area su ortofoto

L'andamento orografico del suolo evidenzia un aspetto sostanzialmente pianeggiante dell'intera area, assimilabile nella sua interezza ad un piano leggermente inclinato secondo la direzione NS/EO.

Le cartografie sull'uso del suolo e riscontri in sito hanno evidenziato una rilevante impronta antropica che "convive" con una preesistente matrice agricola, il cui uso è nel tempo venuto meno.

Vi è infatti la presenza di modestissime attività colturali (frutteto e uva da tavola) che interessano circa il 15% della superficie.



Immagine 02 – perimetrazione del Comparto su ortofoto



Immagine 03 - vista del tendone di uva da tavola dalla S.P. n°240

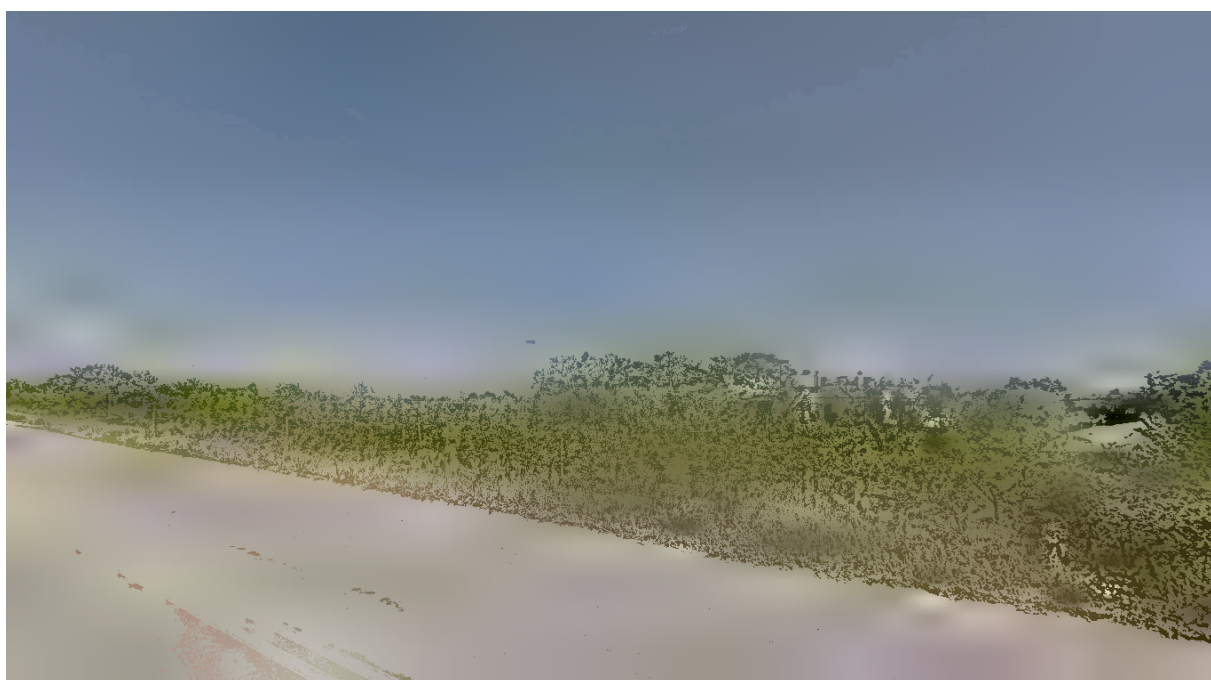


Immagine 04 - vista del frutteto dalla S.P. n°240

La verifica dell'uso del suolo fatta sul campo, ha permesso inoltre di individuare la presenza, nella parte centrale del Comparto, di alcuni elementi di naturalità puntuali, utili per il mantenimento di connessioni ecologiche nell'area. In particolare, si fa riferimento ad alberi di conifere (Pino, Abete) derivanti dalla presenza dei giardini delle ville Chiaia.



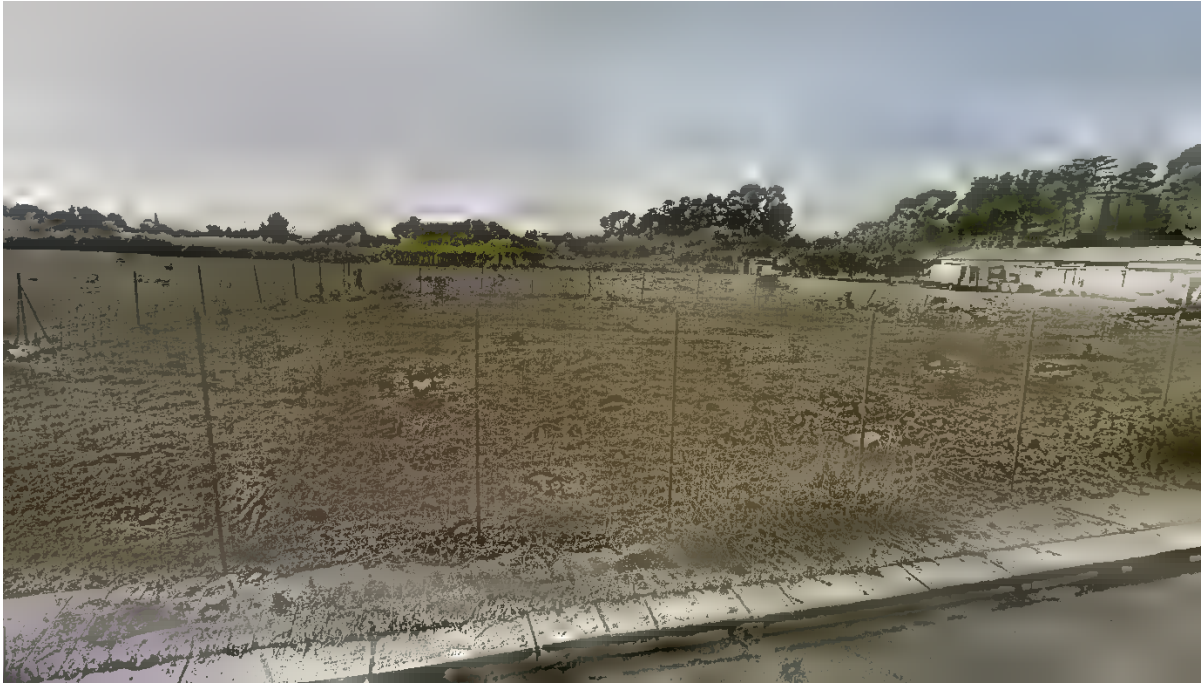


Immagine 05 - vista da via P. Nenni

In sintesi, risulta evidente il limitato valore naturalistico dell'area, che mostra le caratteristiche tipiche di numerose aree periurbane della zona.

Ciò detto, per quanto riguarda gli alberi di conifere e del frutteto, il progetto del Piano ne salvaguarderà l'importanza ecologica, avendoli inseriti all'interno del nuovo perimetro del Parco urbano (Zona F2), previsto dal PRG (cfr. Tav. UR03).

A questo scopo, è auspicabile che con la realizzazione del Parco venga potenziato questo duplice aspetto (bosco e frutteto), introducendo nell'area altre piante da frutto ed essenze tipiche del bacino mediterraneo, che richiedano poca manutenzione e ridotta quantità di acqua.

Per quanto riguarda i caratteri insediativi, l'area interessata dal Piano, collocata nella periferia sud della città, confina su due lati (nord e est) con zone urbanizzate ed edificate, ad ovest con altra Zona C4 di prossima edificazione mentre verso sud confina con la SP 240 quindi con la campagna.

La dimensione del Comparto n.8, intesa come numero di abitanti da insediare, pari a 103,86 rappresenta una espansione urbana di modestissima entità.

## **2.2 PREVISIONI E VINCOLI PREVISTI DA PIANI SOVRAORDINATI**

Tra i Piani sovraordinati i cui indirizzi e prescrizioni risultano maggiormente cogenti rispetto al Comparto n.8, è certamente da annoverare il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.



Le componenti culturali e insediative individuate dal PPTR comprendono i *beni paesaggistici* e gli *ulteriori contesti*.

Il Comparto n.8 non presenta al suo interno alcun “Bene Paesaggistico” ma, per quanto riguarda gli ulteriori contesti va rilevato che il perimetro del Comparto è tangente a siti interessati dalla presenza di due “Testimonianze della stratificazione insediativa” (ville Chiaia). Visto che il PPTR individua tra gli “ulteriori contesti” anche le “Aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative” (Norme Tecniche di Attuazione art. 76) così come individuate nell’immagine che segue:

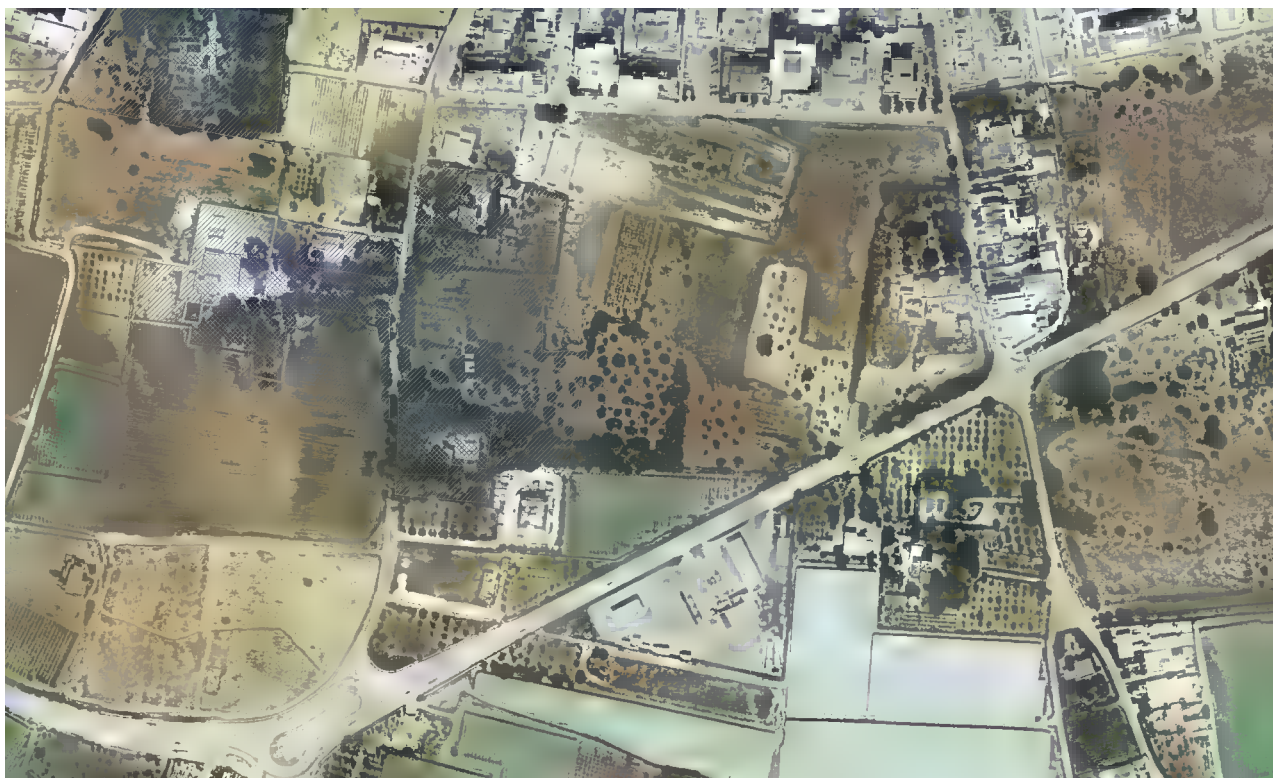


Immagine 06 – Stralcio di PPTR

Le previsioni progettuali del Piano di Lottizzazione del Comparto n.8, non sono in contrasto con quanto richiesto dal PPTR in quanto, al fine di garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico, i nuovi volumi edilizi sono stati ubicati tutti al di fuori dell’area di rispetto del bene storico-culturale.

Resta comunque, che prima dell’approvazione del Piano di Lottizzazione sarà necessario acquisire, dal competente Ufficio della Regione Puglia, il Parere di compatibilità paesaggistica previsto per gli strumenti urbanistici esecutivi (art. 96 delle NTA del PPTR).

#### RAPPORTO CON I VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA (PAI)

L’area del Comparto n.8 è libera da qualsiasi vincolo di natura idrogeologica, essendo esterna alle aree a rischio perimetrate dal Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico.

Si riporta di seguito (Immagine 07), lo stralcio della suddetta cartografia.



Immagine 07 – Stralcio cartografia del PAI

### 2.3 PREVISIONI E PRESCRIZIONI DEL PRG VIGENTE

Come evidenziato in premessa, il Piano Regolatore Generale di Rutigliano individua il Comparto n.8 come Zona territoriale omogenea di tipo C4, destinata a edilizia residenziale a bassissima densità edilizia. Al suo interno sono presenti due Sottozone C4 e una Zona F2 destinata a Parco Urbano. Si riporta di seguito (Immagine 08), lo stralcio della zonizzazione del suddetto PRG.



Immagine 08 – Individuazione del Comparto n.8 su stralcio di PRG



Le Zone C4 sono regolamentate dall'art. 33 delle Norme Tecniche Attuative.

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,20

H.: altezza massima: ml. 7,50

Np.: numero max piani: 2

Dc.: distanza dai confini: ml. 5,00

Ds.: distanza dalle strade: ml. 5,00

Df.: distanza tra i fabbricati: minimo ml. 10

Pp.: parcheggi privati: in rapporto alle cubature residenziali come per legge (1,00 mq ogni 10 mc di costruzione)

Rcub/urb.: rapporto tra mc. edificabili ed aree di uso pubblico (urbanizzazioni secondarie): 24 mq. ogni 130 mc.

### **3. PERIMETRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO N° 8**

L'individuazione del perimetro dell'area da assoggettare a Piano di Lottizzazione è avvenuta, in sede di definizione del P.R.G. del Comune di Rutigliano.

Con detta perimetrazione, il P.R.G. ha inteso individuare un Comparto al cui interno sono previste zone edificabili insieme ad aree di interesse pubblico.

Sono presenti le seguenti tre zone:

- 1) C4 – 6: zona destinata a nuovi insediamenti residenziali;
- 2) C4 – 7: zona destinata a nuovi insediamenti residenziali;
- 3) F2 – 38: zona a verde pubblico (Parco urbano).

Facendo riferimento a punti fissi costituiti dalle strade e dagli edifici esistenti, si è proceduto al rilievo della superficie delle tre Zone incluse nel Comparto n. 8, ne è risultato che l'area totale del Comparto è pari a circa: mq 67.508 (cfr. Elab. UR 02)

Le Ditte interessate dalla Pianificazione del Comparto n. 8 sono:

- Chiaia Aldo: Fg.27 Part.Ile 504-1944-1946-1947-1950-1951-1953-1954-3-8;
- Chiaia Aldo e Diciolla A., Diciolla D.: Fg.27 Part.Ile 1955-912;
- Chiaia Elvidio Francesco (prop. per ½), Di Giorgio Livinia (prop. per 1/6), Chiaia Nitti Giovanna (prop. per 1/3): Fg.27 Part.Ila 9 e Fg.21 Part.Ile 413-433-184-185-379;
- Nitti Gustavo e Lombardi M. Antonietta: Fg.21 Part.Ile 470-472;
- Chiaia Nitti Giovanna: Fg.21 Part.Ile 175-410-173-174;

- Chiaia Francesca e Dalena Maria Luisa: Fg.27 Part.lla 10-435-435 e Fg.21 Part.lla 182;
- Oliva Salvatore: Fg.21 Part.lla 190;
- Cannito Maria: Fg.21 Part.lla 2019;
- Cannito Luisa e Loiotile Paolo: Fg.21 Part.lla 471;
- Valenzano Pietro Damiano: Fg.27 Part.lla 767-376-764-452-65;
- Arborea Domenico e Didio Elisabetta: Fg.27 Part.lla 807-808-809;
- Altieri Trifone Antonio: Fg.21 Part.lla 418-193;
- Dioguardi Antonio e SIAD s.r.l.: Fg.27 Part.lla 771-770-861 e Fg.21 Part.lla 1956;
- Poli Teresa: Fg.21 Part.lla 2579-2492-2494;
- Guerra Celeste Anna: Fg.21 Part.lla 186-2188-189-386-301-384;
- Lombardo Antonio, Domenico e Vito: Fg.21 Part.lla 192-416-417-419-420-421-415;
- Disciglio Giuseppe e Romito Rita: Fg.21 Part.lla 385.

La consistenza catastale delle particelle che ricadono all'interno del perimetro del Comparto n. 8 è pari a: mq 67.508. Sommando a queste, la superficie delle porzioni di particelle esterne al Comparto, destinate a viabilità pubblica (1.056 mq), si ottiene la consistenza complessiva interessata dalla pianificazione urbana, che è pari a: 68.564 mq.

Pertanto, la ripartizione % degli utili e degli oneri tra i lottizzanti, è stata stabilita sulla base della suddetta dimensione di 68.564 mq.

Quindi assumono valore normativo e prescrittivo le quantità riportate nella Tabella dati di progetto e Ripartizione per proprietà (Elab. D 02).

## **4. DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

### **4.1 GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO**

L'elaborazione del progetto di Piano, è stata indirizzata, seguendo i più aggiornati esempi di pianificazione delle aree periurbane, per perseguire l'obiettivo generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo urbano.

L'idea-guida, sulla base della previsione del PRG di una zona a bassissima densità, mira a realizzare concretamente una parte di "città giardino" che stabilisca una transizione tra l'abitato compatto e la campagna.

Il PPTR, è tra i Piani sovraordinati, quello i cui indirizzi e/o prescrizioni sono risultati particolarmente utili per la redazione del Piano di Lottizzazione. Il Piano Paesaggistico, in questo

caso è rilevante soprattutto negli obiettivi che delinea per quanto riguarda le strategie contenute in uno dei cinque Progetti Territoriali per il paesaggio, denominato “Il Patto Città-Campagna”.

Il “Patto”, a partire da una lettura morfologica dello spazio rurale in relazione alle forme insediative urbane, delinea una strategia per costruire un *progetto solidale tra città e campagna*, capace di rigenerare le parti urbane periferiche mediante la progettazione della cosiddetta “campagna del ristretto”, oltre che a far assorbire la campagna urbanizzata nello spazio rurale circostante utilizzando progetti di riqualificazione ecologica, richiamandosi a forme, lessico e materiali che sono propri della riqualificazione dello spazio rurale. Il progetto contenuto nel PPTR fa infatti riferimento a esperienze di riqualificazione in cui il possibile ruolo dello spazio rurale – specie quando a diretto contatto con lo spazio urbano – è alla base di una nuova visione da ricercare nella pianificazione del territorio e della città.

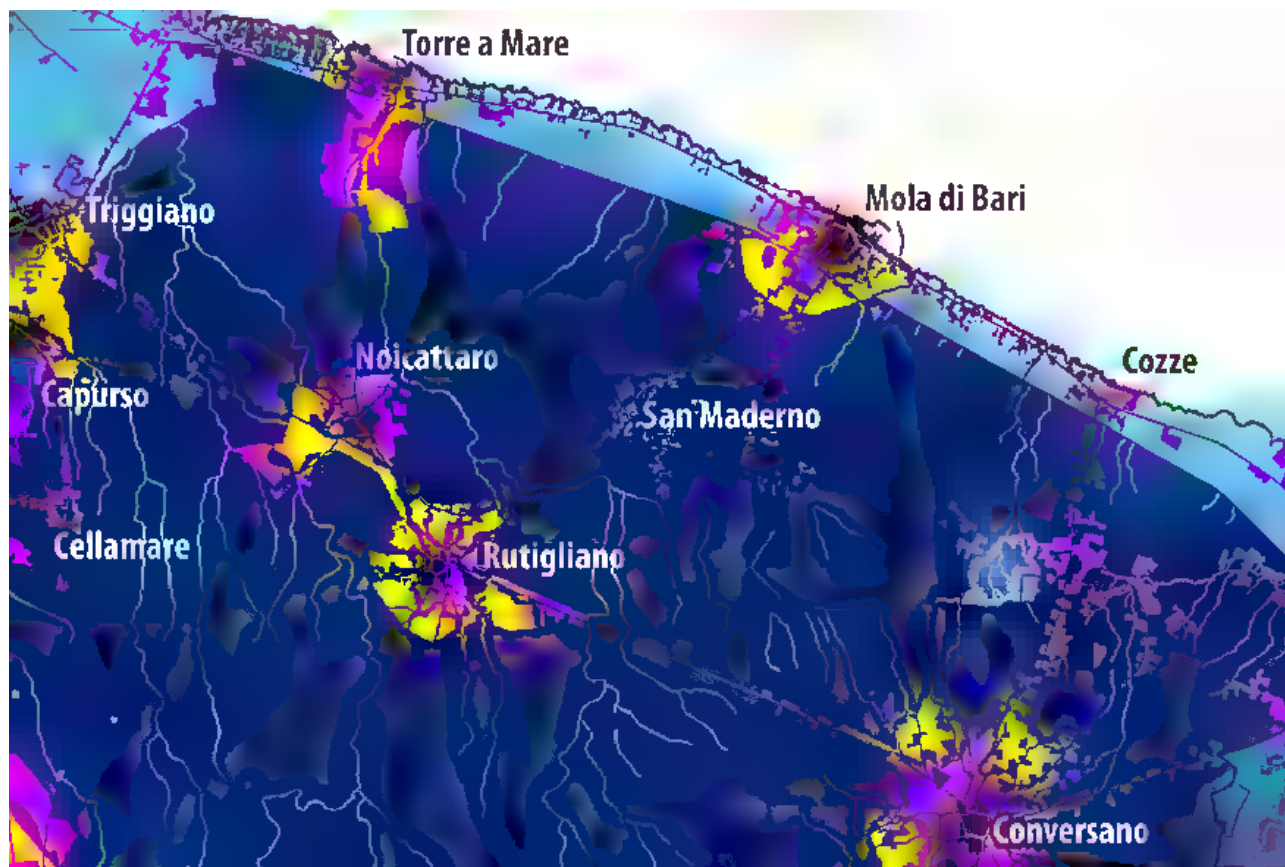


Immagine 09 – Inquadramento del Comune di Rutigliano su cartografia del “Patto Città-Campagna”

In particolare, per quanto riguarda l’area del Comparto 8, essa è situata ai margini del territorio in cui il Progetto territoriale del PPTR individua la campagna del “ristretto”, una fascia di territorio agricolo intorno alla città che inviluppa con una *greenbelt* le sue frange periferiche, dove prevedere interventi di integrazione tra spazio urbano e aree agricole.

In questa prospettiva, il Piano di Lottizzazione prevede che su parte dello spazio riservato dal Piano Regolatore Generale a parco urbano, venga predisposta una soluzione simile a quella del *parco agricolo multifunzionale* previsto dal Patto città-campagna, in modo da salvaguardare i frutteti esistenti.



Immagine 10 – Planivolumetrico del Piano di Lottizzazione

L'impostazione del Piano di Lottizzazione, insieme alla definizione dettagliata delle norme e dei criteri necessari per la costruzione delle opere previste, mira a creare i presupposti per consentire una libera e rapida esecuzione delle previsioni di Piano.

In particolare:

- individua le aree (standard e viabilità) da cedere;
- definisce e localizza i singoli lotti fondiari;
- individua le sagome di massimo ingombro (associando ad esse le volumetrie), gli accessi ai lotti, il numero dei livelli (fuori terra) degli edifici;



- garantisce le proporzioni tra le volumetrie edilizie (destinazione modificabile residenziale e non residenziale) e la distribuzione degli spazi pertinenziali;
- garantisce con specifiche norme tecniche di attuazione la omogeneità architettonica degli edifici e delle sistemazioni delle aree esterne.

## 4.2 IL DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

La superficie considerata ai fini del computo delle cubature esprimibili e del corrispondente numero di abitanti da insediare è stata determinata sulla base dei dati di P.R.G. e con le modalità previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Generale per le zone C4, ovvero:

• superficie territoriale del Comparto:	67.508,00 mq
• ift:	0,20 mc/mq
• volumetria edificatoria massima:	13.501,60 mc
• volumetria prevista dal P. di L.:	13.501,60 mc
• volumetria legittima esistente da conservare:	1.836,00 mc
• volumetria da realizzare:	11.665,60 mc
• carico insediativo:	103,86 abitanti
• superficie minima da cedere a standard (24 mq ogni 130 mc):	2.492,64 mq
• superficie a standard prevista dal P. di L. (come da PRG):	20.617,00 mq

## 4.3 L'AREA A STANDARD E IL SISTEMA VIARIO

A seguito di sopralluoghi è emersa la presenza, all'interno della Zona F2 prevista dal PRG, di edifici già legittimamente utilizzati, e contemporaneamente la presenza di alberature di alto fusto, all'esterno della stessa Zona F2. A parità di estensione (20.617,00 mq) e in virtù delle indicazioni contenute nelle NTA del vigente PRG (Art. 5 Edifici esistenti e Art.41 Tutela e sviluppo delle alberature), il perimetro della Zona a standard è stato ridisegnato. Inoltre, il nuovo perimetro della Zona F2 tiene conto anche delle "Aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative" relative agli "ulteriori contesti" (Norme Tecniche di Attuazione art. 76) individuate a seguito dell'approvazione del PPTR.

Pertanto, il progetto del Piano di Lottizzazione, prevede una ampia zona F2 destinata a Parco urbano, che attraversa l'intera area del Comparto lungo la direttrice nord-sud. L'area a verde, posta a diretto contatto con le due zone residenziali (dove sono stati sistemati i lotti fondiari), assecondando le indicazioni del PRG che prevedono una fascia di rispetto stradale, si estende anche lungo la Strada Provinciale n.240 (ex S.S. 634), creando una barriera visiva e anti rumore a protezione delle abitazioni. Il verde è l'elemento connettivo dell'intero quartiere, esso sarà

realizzato dal Comune di Rutigliano come opera di urbanizzazione secondaria, integrando al proprio interno le essenze arboree presenti nella zona (bosco e frutteti) e in continuità con il verde privato esistente e a farsi.

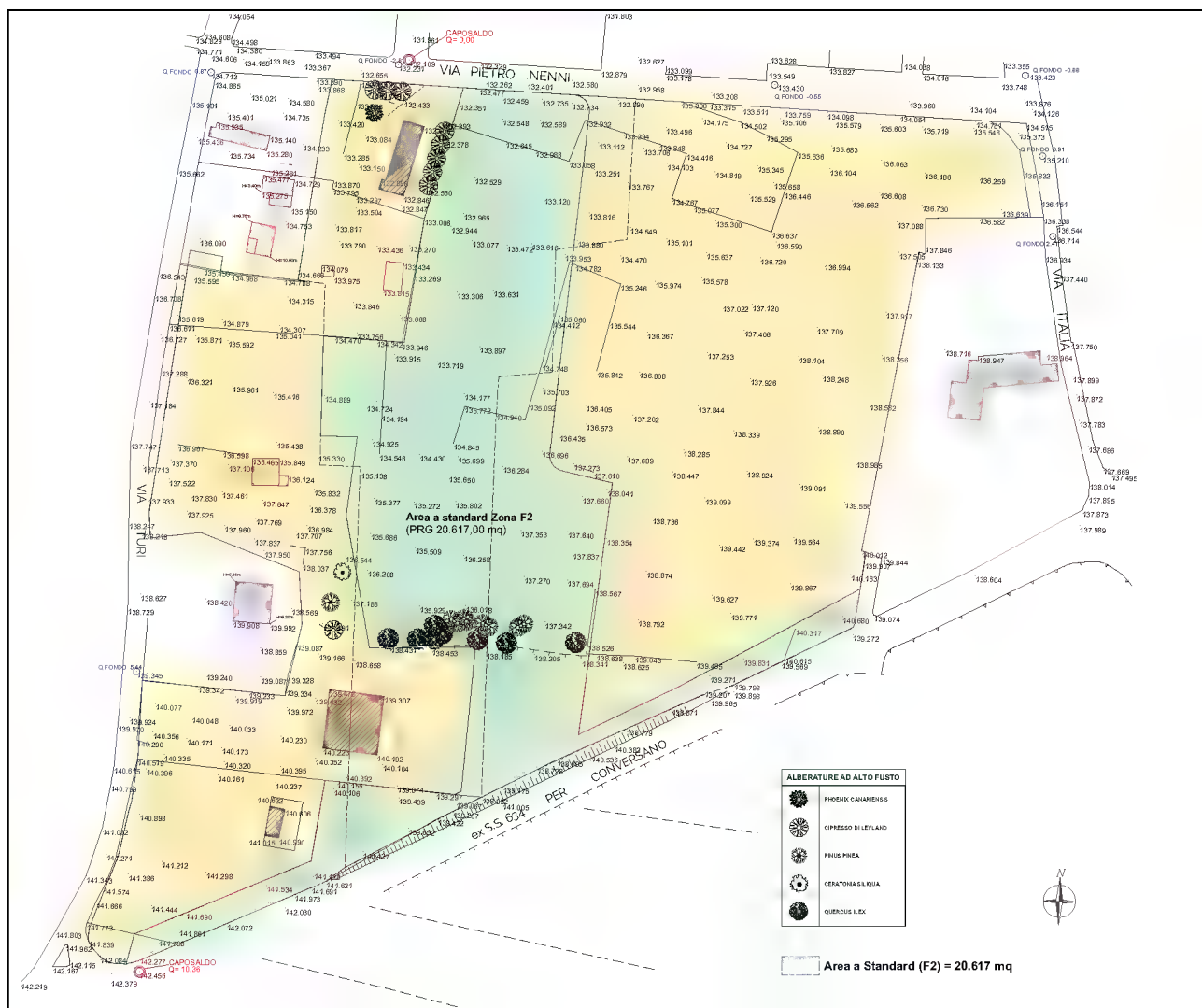


Immagine 11 – Planimetria con individuazione dell'area F2 a standard

Per il Comparto n.8, l'area F2 a standard pari a 20.617 mq è stata stabilita dal PRG, che ha previsto una quantità di molto superiore rispetto a quanto prescritto dal D.M 1444/68 e dalle NTA del PRG che fissa in 24 mq. ogni 130 mc. il rapporto tra volumi edificabili ed aree di uso pubblico (urbanizzazione secondaria). Pertanto i lottizzanti del Comparto n.8 di fatto dovranno cedere un'area di 20.617 mq al posto di 2.492,60 mq.

A tale proposito si segnala che l'art.33 delle NTA del PRG, per le Zone C4 recita che: *L'eventuale maggior area prevista ad uso pubblico dal P.R.G., una volta utilizzata la cubatura di competenza in base all'indice territoriale, può essere ceduta a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.*

Per quanto riguarda il sistema viario, l'interazione tra il nuovo quartiere e la città si basa sostanzialmente su due collegamenti lineari: via Turi e via Pietro Nenni, quest'ultimo fondamentale in quanto crea l'innesto tra la rete viaria urbana esistente e quella di quartiere a farsi.

La particolare forma del Comparto e la presenza, come già detto, dell'area a standard destinata a parco urbano, ha portato conseguentemente a prevedere una sola nuova strada, di categoria "F" (ambito urbano), con senso unico di marcia (corsia + parcheggio), funzionale per l'ingresso carrabile ai singoli lotti.

Per quanto riguarda la mobilità ciclistica è stato previsto un percorso promiscuo ciclabile/pedonale, alla stessa quota del marciapiede della larghezza di m 3,00.

Gli spazi destinati alla mobilità pedonale (marciapiedi) avranno una larghezza di m 1,50. Per quanto riguarda la descrizione dettagliata della viabilità si rimanda all'Elaborato UP 01 bis (Planimetria e sezioni viabilità carrabile, ciclabile e pedonale).

Le aree a viabilità pubblica, interne ed esterne al perimetro del Comparto n.8, saranno cedute al Comune e graveranno percentualmente su tutti i proprietari.

A fronte della cessione e realizzazione della viabilità pubblica esterna al perimetro del Comparto n.8 da parte dei privati, gli stessi compenseranno gli oneri di urbanizzazione secondaria così come previsto e regolamentato nella Convenzione.

Tutti gli oneri e i benefici sono stati quantificati in maniera percentuale, derivandoli dalla quota parte di partecipazione di ciascuno dei lottizzanti (cfr. quantità riportate nella Tabella dati di progetto - Elab. D 02).

All'interno del perimetro del Comparto n.8, sono previsti parcheggi pubblici disposti lungo la nuova strada di Piano di lottizzazione. Per quanto riguarda le aree a parcheggio privato, il rispetto delle prescrizioni della Legge 122/89, che ha stabilito in 1 mq. ogni 10 mc. il rapporto fra la superficie del parcheggio e la cubatura residenziale, è ampiamente soddisfatto dalla soluzione planivolumetrica proposta.

Per quello che riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche, si prevede la realizzazione di una rete di fogna bianca per la raccolta e quindi il riutilizzo a fini irrigui, dopo opportuni trattamenti, e l'immissione delle acque in eccesso in pozzi assorbenti.

#### **4.4 LE VOLUMETRIE ASSEGNATE**

La cubatura totale di **13.501,60 mc** è stata suddivisa fra i singoli proprietari, come risulta dalla tabella che segue. Si precisa che dei quattro volumi edilizi esistenti all'interno del perimetro di Piano, tre (Diciolla/Chiaia A.; Valenzano P.D.; Arborea/Didio) sono stati detratti dal totale della

cubatura, mentre quello relativo alla Ditta Cannito M. non è stato considerato in quanto derivante da Condono edilizio.

DITTA	Superficie territoriale nel Comparto	Superficie viabilità pubblica. esterna	Sup. terr.+ viab.pubbli.	Ripartizione %	Cubatura	Cubatura esistente	Cubatura attribuita
CHIAIA Aldo	12.336,00	313,00	12649,00	21,8876	2955,17		2579,17
DICIOLLA A. e D.- CHIAIA A.	2.309,00	49,00	2358,00			376,00	*
CHIAIA Elvidio F. (1/2) DIGIORGIO Livinia(1/6)	8.347,00		8347,00	12,1740	1643,69		1643,69
NITTI Gustavo LOMBARDI M.Anton.	2.887,00		2887,00	4,2107	568,51		568,51
CHIAIA NITTI Giovanna	5.726,00	197,00	5923,00	8,6386	1166,36		1166,36
CHIAIA Francesca DALENA Maria Luisa	2.631,00		2631,00	3,8373	518,10		518,10
OLIVA Salvatore	4.391,00		4391,00	6,40	864,67		864,67
CANNITO Maria E.U.	883,00		883,00	1,29	173,88	**	173,88
CANNITO Luisa LOIOTILE Paolo	1.587,00		1587,00	2,3146	312,51		312,51
VALENZANO P.D.	3.960,00	274,00	4234,00	6,1753	833,76	<b>193,00</b>	640,76
ARBOREA Domenico DIDIO Elisabetta	8.285,00	66,00	8351,00	12,1799	1644,48	<b>786,96</b>	857,52
ALTIERI Trifone Antonio	1.720,00		1720,00	2,5086	338,70		338,70
DIOGUARDI Antonio SIAD	1.846,00	48,00	1894,00	2,7624	372,97		372,97
POLI Teresa	537,00		537,00				105,75
GUERRA Celeste Anna	6.488,00	109,00	6597,00	9,6217	1299,08		1299,08
LOMBARDO Antonio, Domenico, Vito	2.843,00		2843,00	4,1465	559,84		559,84
DISCIGLIO Giuseppe ROMITO Rita	732,00		732,00	1,0676	144,15		144,15
<b>TOTALE</b>	<b>67.508,00 mq</b>	<b>1.056,00 mq</b>	<b>6.8564,00 mq</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13.501,60 mc</b>	<b>1.349,00 mc</b>	<b>12.152,60 mc</b>

\* N.B.: in virtù dell'atto di compravendita n° Rep. 1570 del 29/12/2014 le cubature spettanti alla ditta Diciolla A. e D.- Chiaia A. sono state attribuite alla ditta Chiaia Aldo.

\* \* N.B.: la cubatura relativa al volume edilizio esistente, in quanto derivante da condono edilizio, non è stata detratta dalla cubatura espressa dal Piano.

Si precisa che l'assegnazione delle cubature non distingue fra volumi con destinazione residenziale e volumi non residenziali.

Per la collocazione delle suddette volumetrie si rimanda all'Elaborato UR06 (Progetto: individuazione dei volumi). A tale proposito si precisa che, la cubatura attribuita dal Piano di Lottizzazione alla Ditta Cannito M. pari a 173,88 mc., vista la particolare conformazione del Lotto Fondiario e la preesistenza di un fabbricato, non è stata univocamente individuata, prevedendo che la stessa possa essere collocata sul sedime del fabbricato esistente.

Per consentire la applicazione della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", e in particolare per il riconoscimento da parte del Comune di Rutigliano degli incentivi nella forma di incremento del volume esprimibile, qualora gli interventi edilizi risultino conformi ai requisiti fissati dal disciplinare tecnico di cui all'art. 10 della stessa Legge Regionale, si potrà attingere dalle quantità di standards in eccesso riconosciute ad ogni singola Ditta (cfr. Colonna E1 della Tabella dati di progetto - Elab. D02). In questo caso si ridurrà la quantità di area a standard da cedere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### **4.5 SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO, LOTTI DI INTERVENTO E TIPI EDILIZI**

La proposta progettuale prevede un sistema insediativo semplice che possa contemplare le varie necessità dei proprietari delle aree, le esigenze degli imprenditori edili e le aspirazioni dell'Amministrazione Comunale per la tutela della qualità urbana.

Le dimensioni del sedime dei fabbricati riportate nell'Elab. UR 05 (Progetto: individuazione delle sagome di max ingombro), rappresentano l'ingombro massimo all'interno del quale devono essere sistemate le volumetrie assegnate e servono a dimostrare la realizzabilità delle cubature assegnate a ciascun lotto fondiario. Nello stesso Elaborato UR 05, sono indicati i limiti dei Lotti di intervento, che a differenza delle sagome di massimo ingombro, hanno soltanto un valore indicativo.

Per quanto riguarda la definizione delle Sagome di max ingombro e del numero dei livelli principali dei volumi, va tenuto conto che il calcolo delle cubature è stato fatto considerando come altezza di piano 3,20 metri. Naturalmente è consentito realizzare alloggi di altezza interna pari a 2,70 m, ma ciò non potrà generare maggiori superfici utili. Quindi data la cubatura e il numero dei livelli, è stata determinata la quantità massima di superficie lorda per ogni fabbricato.

I tipi edilizi definiti in sede di Piano sono tre: il blocco isolato, la casa binata e il tipo a schiera.

##### *Tipo edilizio della casa isolata*

Il tipo edilizio isolato è quello caratteristico delle aree a bassa densità abitativa. La qualità tipologica di questo tipo di casa è legata alla flessibilità degli spazi interni, abitabili "dalla terra al

cielo". Gli schemi tipologici proposti individuano dei volumi compatti isolati sui quattro lati circondati da uno spazio verde privato (villetta unifamiliare). Sono previste sia soluzioni a uno che a due livelli principali fuori terra. La soluzione a un livello, potrà essere costituita da un piano seminterrato destinato a cantina, deposito e/o tavernetta e un piano rialzato adibito ad alloggio e/o a destinazione non residenziale con un sottotetto a volume tecnico. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra in adiacenza del volume fuori terra all'interno della sagoma di max ingombro; a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento.

#### *Tipo edilizio della casa binata*

Si tratta di una variante del tipo edilizio autonomo precedente prevedendo la realizzazione di un blocco isolato composto da due alloggi indipendenti preferibilmente speculari, riuniti insieme al fine di poter costruire uno dei lati in comunione. In questo caso le possibilità di affaccio sono limitate agli altri lati, per il resto le caratteristiche sono le stesse del tipo edilizio a blocco isolato. Sono previste solo soluzioni con un livello principale fuori terra. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra in adiacenza del volume fuori terra e all'interno della sagoma di max ingombro; a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento.

#### *Tipo edilizio della casa a schiera*

Le case si articolano in schemi morfologici semplici con due muri in comune. Sono previste sia soluzioni a uno che a due livelli principali fuori terra. Il tipo edilizio a schiera si inserisce nelle giaciture urbane del nuovo insediamento, sia ortogonale che parallelo alla posizione della viabilità pubblica. La caratterizzazione architettonica di queste case potrà essere affidata al ritmo costante e dominante dei setti murari comuni, all'interno dei quali sono ubicati gli spazi abitativi della casa.

Sono previste sia soluzioni con uno che con due livelli principali fuori terra. Le aree per il parcheggio privato e/o il garage potranno essere previste: sotto il piano di campagna (piani interrati e seminterrati); a piano terra nel giardino del Lotto fondiario o del Lotto di intervento. Nel caso della soluzione con un livello principale fuori terra, il parcheggio privato e/o il garage, potrà essere previsto a piano terra in adiacenza del volume e all'interno della sagoma di max ingombro.

In tutti i tre tipi edilizi, il Piano prevede la realizzazione di locali interrati o seminterrati, destinati a autorimesse condominiali, garage, cantine, depositi di competenza della residenza e di tavernette, fermo restando il rispetto delle norme specifiche del P.R.G.

Si ricorda che il Planivolumetrico (Elab. UR 07) e gli Schemi dei tipi edilizi (Elab. UR 09) rappresentano una dimostrazione della fattibilità dell'impianto edilizio, ma non costituiscono



soluzione obbligata dei caratteri distributivi e della definizione architettonica, che sono rimandati alla successiva fase dei Permessi di Costruire.

#### **4.5 LE STRATEGIE PER UN QUARTIERE ECO-SOSTENIBILE**

A livello comunitario la Direttiva 2001/77/CE, la Direttiva 2006 /32/CE e il Piano di Azione per l'Efficienza Energetica (2006) hanno stabilito per gli Stati Membri gli obiettivi per la riduzione del 20% delle emissioni di “gas serra”, la riduzione del 20% dei consumi di energia, l'aumento della percentuale di fonti rinnovabili nella produzione di energia pari al 20%.

In ragione della L.R. 13/2008 “Norme per l'abitare sostenibile”, e in virtù dell'approvazione del Regolamento comunale per l'edilizia sostenibile (delibera di Consiglio Comunale N.21 del 10/06/2013), il Progetto del Piano intende segnalare in maniera generale anche alcuni aspetti di efficienza energetica e di efficacia ecologica, allo scopo di produrre un modello che sappia coniugare i principi dell'architettura bioclimatica con la sostenibilità economica del processo edilizio.

Alla base, valgono le considerazioni correlate alla specificità del sito di intervento, con inverni moderati ed estati più critiche che contraddistinguono la zona. Queste comportano una differente ripartizione del fabbisogno totale con un comfort abitativo, caratterizzato da una domanda per il raffrescamento, predominante rispetto a quella per il riscaldamento invernale.

Seppure il Piano riguardi Zone C4 residenziali a bassissima densità edilizia, oltre alle case isolate, il progetto ha previsto una presenza significativa di case a schiera, in quanto, questo tipo edilizio è un esempio di soluzione ottimale dal punto di vista energetico e bioclimatico poiché consente di avere una superficie di involucro esposta inferiore rispetto a quella della casa unifamiliare.

Per tutti i tipi edilizi, sia che si tratti di edifici su uno che su due livelli, si suggerisce che le coperture praticabili siano sormontate da una leggera struttura a pergola, che potrebbe essere per metà destinata al verde pensile e per metà “solare” (pannelli fotovoltaici e per il solare termico).

Fermo restando che lo studio per stabilire la tipologia degli involucri edilizi riguarda la successiva fase del progetto edilizio, in questo momento, il lavoro ha posto una particolare attenzione verso gli aspetti necessari per evitare un eccessivo consumo del territorio, con conseguente massiccia impermeabilizzazione del suolo. Infatti, la superficie impermeabile, composta dalle aree occupate dai volumi edilizi esistenti, da quelli a farsi e dalle strade pubbliche, pari a 11.307 mq riguarda soltanto il 17% del totale del Comparto, e rappresenta un valore di molto inferiore rispetto a quello medio della città consolidata. Il consumo ridotto del territorio agricolo, indirettamente tutela l'identità storico-culturale di questi luoghi, con conseguente riduzione della pressione antropica sui

sistemi naturalistico-ambientali. Tutto ciò ha il vantaggio di ridurre in maniera significativa i danni derivanti dall'effetto noto come "isola di calore".

Le masse boschive lineari previste lungo la S.P. n.240 sono finalizzate a mitigare la presenza di sorgenti inquinanti come le strade a scorrimento veloce. La posizione dei manufatti architettonici è stata studiata, ove possibile, nei confronti del sole (asse eliotermico) e dei venti prevalenti. E' previsto inoltre il recupero delle acque meteoriche.

Al fine di raggiungere l'obiettivo della eco-sostenibilità della nuova pianificazione urbanistica, oltre al Parco urbano esteso per oltre 2 ettari, sono previste piste ciclabili e aree pedonali al fine di incentivare la "mobilità dolce".

## **5. ATTUAZIONE DEL PIANO**

Oltre a quanto stabilito all'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente PUE, per l'attuazione delle previsioni di Piano è previsto il rinvio allo strumento del convenzionamento di cui all'art.28 della Legge Regionale n.56/80.

Pertanto, i proprietari delle aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione e allo stesso aderenti, per poter procedere all'attuazione delle previsioni del Piano, devono esprimere formale accettazione di tutte le previsioni urbanistiche ed edilizie ivi contenute, e devono quindi stipulare una Convenzione secondo lo schema allegato al Piano (Elab. D 04 Proposta di convenzione).

La soluzione planivolumetrica presentata rispecchia gli obiettivi di autonomia e di realizzazione ed individua le utilità corrispondenti al diritto di ciascun proprietario.

In totale la cubatura residenziale massima insediabile pari a 13.501, 60 mc risulta tutta collocata.

La quantità totale di aree a standard (Zona F2) fissata dal PRG e recepita dal progetto del Piano di Lottizzazione pari a 20.617 mq è di gran lunga maggiore dei 24 mq ogni 130 mc. (2.492,60 mq), e sarà ceduta al Comune in sede di stipula della convenzione prevista dallo strumento urbanistico attuativo. La maggiore area prevista dal P.R.G., pari a 18.124,40 mq potrà essere ceduta in scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria o per compensare le maggiori quantità di standard nel caso dei bonus di cubatura derivanti dall'applicazione della L.R.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile".