

# COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Città Metropolitana di Bari

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**MAGLIA C2.3 DEL P.R.G.**

Via del Lago

Elaborato:

**R1**

**Relazione tecnico-illustrativa**

Data :

Novembre 2016

Il Progettista :

Ing. Sebastiano Polignano

*Studio Tecnico*

Ing. Sebastiano Polignano

Viale Aldo Moro n. 60 - 70013 Castellana Grotte (Bari)

s.polignano@gmail.com



## Sommario

---

1. Inquadramento, caratteristiche dell'area e finalità .....	2
2. Caratteristiche e dati del progetto di P.di L.....	2
2.1 Standard.....	3
2.2 Lotti edificabili .....	5
2.3 Aree stralciate.....	7

## 1. Inquadramento, caratteristiche dell'area e finalità

---

La maglia oggetto del presente piano di lottizzazione di iniziativa privata, interessa un'area a sud del centro abitato di Castellana Grotte tipizzata dalla Variante Generale al P.R.G. di approvata con DGR 2248 del 18.05.1995 come zona residenziale C2.3. L'area suddetta ricade, come tutto il territorio comunale, nell'ambito di paesaggio individuato dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015) come "Murgia dei Trulli" e nella figura definita "Valle d'Itria". Il Piano regionale, definisce ulteriormente la zona in questione come Ulteriore Contesto Paesaggistico: paesaggio rurale.

La maglia C2.3 si sviluppa lungo via del Lago ed è compresa fra due zone B5 (a est e ovest) e una zona E1 a sud. La superficie complessiva della maglia è pari a 21200 mq: l'area attualmente risulta parzialmente edificata, sviluppando un volume esistente maggiore di quello edificabile. Di conseguenza, il presente piano di lottizzazione, intenderà escludere nel calcolo della superficie territoriale le particelle su cui insistono i suddetti volumi (di costruzione antecedente l'approvazione del vigente strumento urbanistico comunale), e interesserà l'area rimanente ora incolta. Non sono previste demolizioni di manufatti esistenti.

Dal punto di vista morfologico, la maglia (e quindi sub-maglia) oggetto del presente piano di lottizzazione si configura con una unica pendenza verso sud, per un dislivello complessivo fra traversa via del Lago e il limite sud dell'area di 13 m circa.

Finalità del presente P. di L. è rendere attuative le previsioni alla variante Generale al P.R.G., consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire gratuitamente aree per gli standard, relative all'intervento previsto ed avere urbanizzata una nuova zona a ridosso del centro abitato.

## 2. Caratteristiche e dati del progetto di P.di L.

---

Il presente piano di lottizzazione di iniziativa privata è formulato ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG e dagli artt. 25, 26, 27 e 28 della legge regionale n. 56/1980, "Tutela ed uso del territorio". Il piano è proposto dai proprietari delle aree ricadenti nella sub-maglia così come precedentemente definita:

	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA
RIZZI Maria	27 B	643
RIZZI Caterina	27 B	969
		648
EDILIZIA LAVARRA & CO S.R.L.	27 B	1577
		1121
		23
FANELLI Vito Antonio	27 B	1130
MASTRONARDI Domenico	27 B	1000
MASTRONARDI Elisabetta		1001
LOLIVA Anthony	27 B	1567
		1080
CISTERNINO Nicola	27 B	1102
CISTERNINO Oronzo		
CISTERNINO Rosa		
SPINOSA Margherita		
SPINOSA Maria Antonia	27 B	1103
TUTINO Francesco		

Il criterio seguito nella redazione del progetto di lottizzazione è stato quello di conciliare una ottimale utilizzazione del suolo che permettesse una funzionale collocazione della volumetria disponibile nei termini fissati dalla V.G. al P.R.G. con la necessità di valorizzare l'intera zona, distribuendo le aree a standard in maniera da renderle facilmente accessibili.

## 2.1 Standard

Queste ultime, sono state distribuite lungo la nuova strada di P.R.G. a configurare una sorta di corridoio verde attrezzato volto a preservare i caratteri rurali della zona. Il sistema delle aree a verde si completa con l'individuazione, al confine sud est della maglia di una zona da destinarsi a verde agricolo.

È stata inoltre individuata una ulteriore area a standard in eccedenza rispetto alle superfici ottenute secondo le prescrizioni del D.M. 1444/1968 da destinarsi ad attrezzature di interesse comune. Trattasi di una superficie, direttamente insistente sulla nuova viabilità di PRG di mq 1760 nella quale sarà possibile realizzare un edificio su due livelli da adibirsi a: mercato di quartiere - negozi di vicinato – attività di interesse collettivo (cinema, palestre ecc) al pianterreno e ad ulteriori attività aperte al pubblico (studi medici, scuole di formazione ecc) al primo piano.

Il lotto S0 sarà ceduto in fase di convenzione del Piano di Lottizzazione al Comune. Lo stesso, in tale circostanza, potrà quindi essere riassegnato in diritto di superficie per 99 anni per l'edificazione del suddetto fabbricato, a fronte della realizzazione de parte dei lottizzanti delle urbanizzazioni secondarie (distinte come S1 e di cui alla allegata relazione economico finanziaria), a seguito della presentazione del regolare progetto esecutivo di sistemazione delle aree stesse antecedentemente la stipula della convenzione.

Il calcolo della volumetria destinata all'attrezzatura è stata effettuata secondo i parametri indicati all'art. 51 delle NTA alla V.G. del P.R.G., che si riporta di seguito:

#### Art.51 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali aree il P.R.G. si attua per "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura, e con un piano urbanistico preventivo quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 3 mc/mq.;
- Hf = altezza del fabbricato: massimo 10,50 m. (salvo attrezzature speciali);
- Rc = rapporto di copertura: massimo 40% dell'area disponibile.

Superficie Lotto S0	IFF	Volume Edificabile MAX	Superficie di massimo ingombro
MQ	MC/MQ	MC	MQ
1760	3	5280	523,95

Nello specifico, il P.d.L prevede una altezza massima del fabbricato di cui sopra pari a 7,50 m, come indicato nella tav. 6 recante le tipologie edilizie previste dal Piano.

Nella tabella successiva, invece, si riporta la verifica delle aree a standard ai sensi del DM 1444 del 02/04/1968:

	Superficie Territoriale	Volumetria	Numero di abitanti da insediare (1 ab/100mc)	Aree a standard totali (18 mq/ab)
	MQ	MQ	ab	MQ
Normativa	21200	16112	161	2898
Progetto	10257*	7133	71	1284

## 2.2 Lotti edificabili

Il P. di L. prevede due ampi lotti edificabili, uno destinato all'edilizia privata e uno all'edilizia residenziale pubblica, entrambi avranno accesso da traversa via del Lago e dalla nuova strada di PRG per i box auto. Nel lotto dell'E.R.P. sarà realizzato un edificio avente una volumetria tale da soddisfare il fabbisogno di cui all'articolo 2 della legge n.10 del 28/01/1977, nella misura del 40% del volume totale del P. di L.

### Art.28 ZONE DI ESPANSIONE: C – (norme comuni)

Nelle zone di espansione C1 e C2 la destinazione d'uso è quella prevista per le zone residenziali (art.21). Le destinazioni per pubblici esercizi (ristoranti e bar) per attività artigianali di servizio, per il commercio si intendono limitate ai piani terra.

In tali zone si dovrà provvedere a delimitare con precisione le aree per spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore a mq. 10 per abitante da insediare.

A tale standard dovranno riferirsi le convenzioni per gli strumenti urbanistici attuativi e la misura dell'onerosità della concessione.

In tali zone il P.P.A. dovrà prevedere il fabbisogno di cui all'art.2 della legge 28/01/1977, n. 10, nella misura del 40%.

“Per le presenti zone l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, in fase attuativa, e nel rispetto della viabilità di P.R.G., la possibilità di riaggregazione di maglie al fine di conseguire comparti edificatori ed aree per servizi di dimensioni urbanistiche più idonee.”

Si riportano a seguire i limiti e i rapporti stabiliti dalle NTA della V.G. al P.R.G., approvata in data 18/05/1995 dalla GR con atto deliberativo n. 2248, e i dati di verifica.

### Art.30 ZONE DI ESPANSIONE: C2

In tali zone il P.P.R. si attua attraverso piani urbanistici preventivi applicando i seguenti indici:

- Sm = superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di maglia avente la stessa destinazione) al netto delle strade che la delimitano;
- Ift = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 0,76 mc/mq.;
- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 1,50 mc/mq.; (0,97)
- Hf = altezza del fabbricato: massimo di 10,50 m.
- Rc = rapporto di copertura massimo 50%;
- Dc = distanza dai confini: non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e, in nessun caso minore di m. 5,00

- Df = distanza fra fabbricati: la distanza minima fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezza. Tale distanza fra parete e parete finestrata no deve essere inferiore a m. 10,00.
- Ds = distanza dal ciglio stradale: valgono le prescrizioni delle zone C1;
- P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

In tali zone la realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza già esistente avviene con intervento diretto.

La sottostante tabella contiene i dati per la verifica della volumetria:

	Superficie Territoriale	IFT	Volume Edificabile		
			Totale	E.P. (60%)	E.R.P. (40%)
	MQ	MC/MQ	MQ		
Normativa	21200	0,76	16112	9667	6445
Progetto	10257*	0,76	7133	4280	2853

Sarà inoltre eventualmente applicabile ai termini di cui sopra:

- un incremento volumetrico secondo le disposizioni contenute nel Regolamento Comunale attuativo (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 09/04/2010 della Legge Regionale n. 13 del 10.06.2008 e ss.mm.ii.)
- un bonus volumetrico del 5% per i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazione che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori indicati nell'Allegato 3 al Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (art. 12 D.Lgs. n. 28 03/03/2011).

Le scelte architettoniche adottate perseguono la finalità di creare un'area omogenea, fin dalla scelta dispositiva dei volumi all'interno dei lotti, nel conteso del tessuto urbano esistente. L'obiettivo è altresì quello di offrire soluzioni abitative diverse in termini dimensionali, tali da rispondere alle richieste di mercato, seppure le soluzioni proposte sono meramente indicative.

Per quanto attiene i dati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, da realizzare a spese dei lottizzanti si rimanda alla Relazione Finanziaria, resta inteso che l'effettiva consistenza delle opere sarà determinata solo dai progetti esecutivi delle stesse.

La sistemazione urbanistica dell'intera area tiene conto del naturale dislivello dell'area e prevede la realizzazione di muretti rivestiti in pietra, aiuole e fioriere garantendo naturale deflusso delle acque meteoriche verso l'impianto di trattamento delle acque meteoriche previsto.

### 2.3 Aree stralciate

Resta inteso ogni diritto dei proprietari delle particelle escluse dal presente P.di L., ma contenute nella maglia C2.3, di procedere ad attività edilizia secondo le prescrizioni della LR 14/2009 e ss.mm.ii.