COMUNE DI PALAGIANELLO

PROVINCIA DI TARANTO

PIANO URBANISTICO GENERALE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)

(art.15 L.R. 20-07-2001 n.20)

(Piano Particolareggiato di Esecuzione)

Comparto di Concentrazione Volumetrica

C1

ELABORATO n. 13 rev.02

Norme urbanistico-edilizie

Ufficio di Piano

ing. Pietro Alessio Nardelli -UTC Settore Urbanistica-
ing. Orazio Milano - UTC settore Lavori pubblici-
arch. Lorenzo D'Onghia - Componente-
ing. Giuseppe Pellegrini -Componente-

Palazzo Municipale- via D'Azeglio s.n.c.- 74018 Palagianello (TA)

agosto 2014

Sommario:

- Art.1- norme edificazione *Pag.2*
- Art.2- elaborati PUE *Pag. 2*
- ART.3- caratteristiche architettoniche, tipologie edilizie e destinazioni d'uso *Pag.3*
- ART.4- variazioni plani volumetriche *Pag. 3*
- ART.5- fabbricati esistenti *Pag. 3*
- ART.6 – lotti contigui *Pag. 4*
- ART.7 – lotti non contigui *Pag. 4*
- ART.8 – parcheggio privato *Pag. 4*
- ART.9- materiali, elementi di arredo urbano *Pag. 4*
- ART.10 – fascia alberata *Pag. 5*
- ART.11- sistemazione interna ai lotti *Pag. 5*
- ART.12 – indici e parametri urbanistici per la edificazione dei lotti fondiari del C.C.V. C1 *Pag. 5*
- ART.13 – contenimento consumi energetici *Pag. 6*
- ART.14 – tolleranza *Pag. 6*
- ART.15 – formule di calcolo volumetrie *Pag. 6*
- ART.16 – norme di compatibilità con il PAI *Pag. 6*
- ART.17-norme di compatibilità ambientale *Pag. 6*

Art.1 - norme edificazione

La edificazione dei lotti fondiari ricadenti nel comparto di concentrazione volumetrica (C.C.V.) denominato C1 è disciplinata:

- dal Regolamento edilizio (R.E.) vigente;
- dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) annesse dal PUG vigente;
- dalle disposizioni integrative contenute nelle presenti norme che, sulla base dell' effettivo stato dei luoghi, attuano le previsioni generali del PUG.

In caso di contrasto di disposizioni prevalgono quelle delle presenti norme.

Art.2 - elaborati PUE

Il Piano urbanistico esecutivo (PUE) del C.C.V. **C1** è costituito dai seguenti elaborati.

Elaborati di **analisi**:
TAVOLA n.01: Inquadramento area 1:2000;
TAVOLA n.02: Planimetria stato di fatto (rilievo planimetrico e sezioni con quote altimetriche) 1:500;
TAVOLA n.03: Planimetria stato di fatto (urbanizzazioni esistenti) 1:500;
TAVOLA n.04: Estratto di mappa catastale con perimetro PUE 1:500;
TAVOLA n.05: Stralci elaborati PUG 1:1000;
TAVOLA n.06 rev.01: Planimetria vincoli esistenti 1:1000;
TAVOLA n.07: Immobili esistenti;
TAVOLA n.08: Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica;
TAVOLA n.09: Documentazione fotografica.

Elaborati di **progetto**:
ELABORATO n.10 rev.01: Relazione illustrativa;
ELABORATO n.11 rev.01: Relazione finanziaria (ripartizione degli utili e degli oneri-disciplinare tecnico urbanizzazioni);
ELABORATO n.12 rev.01: Schema Convenzione ;
ELABORATO n.13 rev.02: Norme urbanistico-edilizie;
TAVOLA n.14 rev.01: Tabelle (assetto proprietario-indici e parametri urbanistici);
ELABORATO n.15: Comparto n.1 trasformazione perequativa. Aree esterne ai C.C.V. Proprietari- volumetrie;
TAVOLA n.16 rev.02: Inquadramento PUE 1:1000;
TAVOLA n.17 rev01: Planimetria PUE destinazioni d'uso (urbanizzazioni-aree edificabili-verde) 1:500
TAVOLA n.18 rev.01: Planimetria progetto urbanizzazioni primarie 1:500;
TAVOLA n.19 rev.02: PUE progetto planivolumetrico (lotti, edifici, distanze, altezze) 1:300;
TAVOLA n.20 rev.01: PUE su mappe catastali 1:500;
TAVOLA n.21 rev.01: Profili, sezioni 1:200;
TAVOLA n.22: Tipologie edilizie 1:200.

ART.3 - caratteristiche architettoniche, tipologie edilizie e destinazioni d'uso

In ogni singolo lotto fondiario,senza che si superi il volume attribuito, è consentita la edificazione della tipologia edilizia prevista dal piano (I=isolata; S= schiera; L= linea). Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

a) residenze;

b) alberghi,pensioni;
c) negozi,botteghe,laboratori artigianali non nocivi,non rumorosi,non inquinanti;
d) spettacolo e svago;
e) uffici pubblici e privati,studi professionali;
f) centri culturali ,politici,sindacali ,sale riunioni,biblioteche;
g) autorimesse pubbliche e private.

Sono comunque consentiti interventi di tipo produttivo (produzione di servizi) compatibili con la funzione residenziale quali insediamenti di tipo turistico - ricettivo. Queste ultime destinazioni non potranno comunque superare il 10% della volumetria massima del comparto di concentrazione volumetrica.

ART.4 - variazioni plani volumetriche

In ogni singolo lotto fondiario sono consentite variazioni planivolumetriche alle sagome degli edifici di cui alla Tav.n.19 nel rispetto degli indici e parametri del successivo art.12, fermo restando la tipologia edilizia prevista nonché il numero dei piani. E' consentita, altresì, la realizzazione di avancorpi chiusi al di sopra del piano terra,non eccedenti i centimetri 60, quando l'edificio prospiciente dista non meno di metri 10. In ogni caso il volume totale del fabbricato non dovrà eccedere quello massimo attribuito.

ART.5 - fabbricati esistenti

Le richieste di edificazione dei lotti comprendenti volumetrie esistenti devono contenere:
-un rilievo degli immobili esistenti in scala 1:100;
-perizia giurata a cura di tecnico abilitato con il calcolo della volumetria esistente secondo i criteri delle N.T.A ;
Nel caso in cui la volumetria esistente risulti inferiore a quella indicata dalle tabelle del PUE , la volumetria in difetto potrà essere ricompresa nella volumetria massima del lotto fermo restando la conformità degli indici e parametri urbanistici di cui al successivo art. 12.

ART.6 – lotti contigui

Nel caso in cui 2 (due) lotti contigui diventino di un'unica ditta proprietaria successivamente alla approvazione del PUE , la stessa ditta , in sede di richiesta di Permesso a Costruire (obbligatoriamente riguardante ambedue i lotti) potrà presentare una modifica planivolumetrica alle previsioni della tavola 19, senza che ciò costituisca variante al PUE. Qualunque modica planivolumetrica riguardante due lotti contigui di una stessa ditta proprietaria, fermo restando la volumetria spettante complessiva dei 2 lotti, la tipologia edilizia prevista ,il numero dei piani , deve risultare conforme agli indici e parametri urbanistici di cui al successivo art.12.

ART.7 – lotti non contigui

Nel caso in cui 2(due) lotti non contigui diventino di un'unica ditta proprietaria successivamente alla approvazione del PUE , la stessa ditta in sede di richiesta di Permesso a Costruire (obbligatoriamente riguardante ambedue i lotti) potrà presentare una modifica planivolumetrica alle previsioni della Tavola 19 anche con trasferimento di volumetria tra un lotto e un altro con un limite del 15%, senza che ciò costituisca variante al PUE. Qualunque modica planivolumetrica riguardante due lotti non contigui di una stessa ditta proprietaria ,fermo restando la volumetria spettante complessiva dei due lotti ,la tipologia edilizia prevista,il numero dei piani deve risultare conforme agli indici e parametri urbanistici di cui al successivo art.12.

ART.8 – parcheggio privato

E' consentito destinare parte dell'area di pertinenza (SL) dei lotti fondiari a parcheggio privato di cui alla legge n.129/99.

ART.9 - materiali, elementi di arredo urbano

E' competenza dell'UTC dettare i criteri atti a perseguire una coerenza formale e una integrazione ambientale degli interventi edilizi. Detti criteri dovranno riguardare i seguenti elementi:

- caratteristiche tecnico-estetiche delle recinzioni dei lotti;
- caratteristiche tecnico-estetiche delle pavimentazioni di aree di pertinenza dei fabbricati;
- caratteristiche estetiche dei rivestimenti esterni e dei colori degli edifici;
- caratteristiche estetiche dei corpi illuminanti di aree esterne;
- caratteristiche dei <volumi tecnici> dei piani attici degli edifici.

ART.10 – fascia alberata

Le fasce alberate adiacenti le strade esterne al C.C.V.,costituiscono previsione vincolante per i lotti fondiari di cui fanno parte. Le essenze da porre a dimora dovranno essere autoctone ed a carattere arboreo (quelle a carattere arbustivo possono avere un ruolo complementare), da scegliere con riferimento alla natura del terreno di impianto, privilegiando il reimpianto di esemplari di quercus ilex e altre specie complementari (boschi di leccio).

ART.11 - sistemazione interna ai lotti

La prima richiesta di Permesso di Costruire riguardante ogni lotto fondiario dovrà contenere una planimetria di progetto che specifichi le quote interne al lotto rispetto alle aree pubbliche contermini nonché quelle di attacco a terra degli edifici. Le stesse quote, qualora indicate nella tavola planivolumetrica del PUE sono da considerarsi di massima, fermo restando quanto previsto dall'art.8.4 del R.E. I lavori di sistemazione interna ai lotti fondiari (livellamento del terreno,muri di contenimento,ecc.) necessari per configurare le quote di progetto e di attacco a terra degli edifici sono carico dei singoli proprietari.

ART.12 – indici e parametri urbanistici per la edificazione dei lotti fondiari del C.C.V. C1

Volume spettante	Tabella 4 colonna 4
Volume progetto	Tabella 4 colonna 9
Distanza Fabbricati DF	in aderenza o ≥ m.10 (o media altezze)
Superficie di piano SP	≤ 40% sup.tab. 4 col.n.14
Superficie libera SL	≥ 40 % sup.tab.4 col.n.14
Indice piantumazione IP	1 albero/25 mq.
Distanza confini DC	≥ m.5
H max (3 p.fuori terra) (escluso seminterrato)	m.10.50
H max(2 p.fuori terra) (escluso seminterrato)	m.7.50
H max (1 p.fuori terra) (escluso seminterrato)	m.4.50
Distanza edifici strade PUG	m.10 (o allineati con edifici esistenti)
Fascia alberata strade PUG	m.10 (non prevista se non continua e impedita da edifici esistenti)
Distanza edifici strade PUE	distanze e allineamenti previsti dalla Tavola n.19 (art.26 N.T.A.)

ART.13 – contenimento consumi energetici

I Permessi di Costruire dovranno perseguire soluzioni progettuali con l'uso di tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dell'impatto ambientale. L'UTC, con proprie direttive, potrà riconoscere incrementi volumetrici nel quadro della normativa statale-regionale di settore.

ART.14 – tolleranza

Nella tav.19 in caso di discordanza tra superficie coperta e lotto attribuito è consentita una tolleranza in difetto del rapporto di copertura non superiore al 2,5 %.

ART.15 – formule di calcolo volumetrie

In caso di discordanze nei conteggi delle volumetrie spettanti di ERL e di ERP è sempre possibile la esatta individuazione delle stesse con le seguenti formule:

- ERL: sup. catastale ricadente nel CCV x 1,82 x 0,60 = volumetria spettante.
- ERP: sup. catastale ricadente nel CCV x 1,82 x 0,40 = volumetria spettante.

ART.16 – norme di compatibilità con il PAI

Ogni richiesta di Permesso di Costruire riguardante lotti che ricadono in aree a bassa pericolosità idraulica (BP) del PAI vigente, dovrà contenere il progetto delle opere di

riduzione del rischio idraulico residuo. Per lotti ricadenti in aree a media (MP) o alta (AP) pericolosità idraulica, è richiesto il rispetto degli artt.7-8 delle NTA del PAI vigente.

ART.17 – norme di compatibilità ambientale

In osservanza alla Determinazione del dirigente del servizio ecologia n.292 del 12/12/2011, Codice cifra: 089/DIR/2011/00292, emerge che i Comparti di concentrazione volumetrica C1 e C2 sono esclusi dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a18 della D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in quanto non comportano effetti significativi sull'ambiente, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

_ si applichino le misure volte a garantire un consumo idrico sostenibile contenute alla sezione 2.12 dell'Allegato 14 al Piano di Tutela delle Acque, sinteticamente descrivibili come forme di controllo della quantità e della qualità delle acque soggette ad emungimento.

_si assicuri il rispetto della disciplina statale e regionale in materia di scarichi in pubblica fognatura;

_la prima richiesta di concessione contenga il progetto delle opere atte a perseguire il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi;

_siano salvaguardate il più possibile le alberature esistenti nella realizzazione di aree a verde, facendo salva la ripiantumazione, laddove possibile, degli individui vegetali esistenti (avendo cura di scegliere il migliore periodo per tale operazione e garantendo le cure necessarie per la fase immediatamente successiva al reimpianto) e si utilizzino nei nuovi interventi specie vegetali autoctone (ai sensi del D.Lgs.386/2003) tipiche della macchia mediterranea e/o degli habitat presenti nel SIC "Area delle Gravine";

_qualora gli interventi realizzabili ai sensi delle varianti incluse nei Piani prevedano l'espianto di alberi di ulivo, si faccia riferimento alla disciplina prevista dalla L.144/1951 e dalla DGR n.7310/1989, che prescrive un parere preventivo da parte degli Uffici Provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali (tutelati ai sensi della LR n.14/2007) la documentazione definita dalla DGR n.707/2008 va inviata contestualmente alla *Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali,* presso questo Servizio;

_sia realizzata una fascia verde alberata continua lungo il perimetro del Comparto di Concentrazione Volumetrica 1 a contatto con le aree a destinazione agricola, e sia privilegiata la creazione di siepi continue lungo il perimetro dei comparti e lungo i percorsi pedonali di distribuzione interni, attraverso l'utilizzo di specie tipiche della macchia mediterranea;

_si proceda alla realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lotti, prediligendo la messa in opera di aree verdi in luogo di aree a parcheggi, ove si riscontrasse un sovradimensionamento delle stesse;

_si salvaguardino e valorizzino gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario (muretti a secco e terrazzamenti in pietra), anche secondo le indicazioni dell'Allegato A alla DGR n.1554/2010, assumendoli (laddove possibile) a modello per le sistemazioni delle aree esterne;

_si adottino i seguenti accorgimenti relativamente alla tutela dell'avifauna presente nell'area in questione :

a- l'impianto di illuminazione venga realizzato in maniera tale da creare il minimo disturbo alla fauna, evitando l'utilizzo dei fari ad alta potenza, adottando pali meno alti e indirizzando i fasci luminosi esclusivamente verso l'interno della struttura per non disorientare gli uccelli migratori.

b- tutte le aree a parcheggio e destinate a percorsi interni, pedonali e/o carrabili, siano pavimentate con materiali non impermeabilizzanti (pietra calcarea a giunto aperto, ghiaino), senza impiego di malta o altri leganti;

c- al fine di facilitare la nidificazione dell'avifauna (con particolare riferimento al Falco Grillaio*, Falco naumanni*) il tetto della copertura degli immobili deve prevedere passaggi per i sottotetti ed eventuali cavità o nicchie o, in alternativa, devono essere posizionati nidi artificiali in numero congruo;

_si mettano in atto tutti gli accorgimenti tecnici volti alla prevenzione degli incendi e al contenimento della loro propagazione, in particolare nelle zone più a ridosso di aree incolte o boscate, e si faciliti l'accesso dei mezzi di soccorso e l'allaccio alla rete idrica, verificando in ogni caso l'applicazione della normativa di riferimento in tema di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione;

_si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che favoriscono il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiando l'adozione:

a- di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;

b- d'interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva,installazione di impianti solari, termici e fotovoltaici integrati per la produzione di energia termica ed elettrica) ;

c- di misure di risparmio idrico (aeratori rompigetto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);

_ la prima richiesta di concessione contenga indicazioni precise delle aree per la raccolta dei rifiuti all'interno dei comparti, facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata) ;

_nell'attività edilizia, si promuova l'utilizzo di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime) favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti, riducendo altresì la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla D.G.R. 1471/2009 e ss.mm.ii);

_si promuova la riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati e il miglioramento della raccolta differenziata, prevedendo ad esempio campagne di sensibilizzazione, riduzione dei cassonetti per i rifiuti indifferenziati,distribuzione gratuita di sacchetti colorati per raccolta differenziata alle utenze domestiche) e si definiscano opportuni spazi interni agli alloggi per la raccolta differenziata dei rifiuti organici ed inorganici;

_nei progetti si persegua il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, minimizzando il rapporto di copertura e promuovendo la realizzazione di pavimentazioni semipermeabili nelle aree destinate a parcheggio, sia pubbliche che private; a tale riguardo, almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi pubblici e il 20% della superficie destinata a parcheggi privati dovrà essere realizzata in elementi prefabbricati di calcestruzzo inerti, o in altro materiale che garantisca le stesse permeabilità alle acque meteoriche (ad es. pietra calcarea a giunto aperto, ghiaino);

_si limitino le attività di scavo e i movimenti di terra attraverso un attento studio, in fase esecutiva, della localizzazione dei singoli nuovi manufatti, al fine di ottimizzare il bilancio di sterri e riporti in tutte le nuove sistemazioni; il materiale movimentato in seguito alle attività di scavo, sia relativamente al terreno agrari che alle rocce, andrà riutilizzato prevalentemente in loco per le sistemazioni esterne;

_si riduca al minimo indispensabile la viabilità carrabile interna ai lotti, garantendo la sicurezza dei percorsi pedonali e degli attraversamenti e riducendo le interferenze e i conflitti con i percorsi esclusivamente ciclo-pedonali, anche attraverso la predisposizione di opportuni accorgimenti per la moderazione del traffico e alla riduzione della velocità;

_si garantisca la continuità dei marciapiedi e dei percorsi pedonali per facilitare l'accessibilità pedonale ai servizi e alle aree attrezzate, valutando la possibilità di integrazione con i tessuti edificati contermini;

_in merito all'inquinamento acustico, si rispettino i livelli prestazionali della classe omogenea di appartenenza delle aree (esplicitando il riferimento al vigente strumento di classificazione acustica ai sensi della LR 3/2002 ovvero dichiarando che nelle more della sua approvazione vigono i limiti di cui all'art.6, comma 1,del D.P.C.M. dell'01/03/1991) e si controllino i requisiti acustici passivi, in particolare relativi all'isolamento acustico degli elementi di facciata e all'isolamento dai rumori di calpestio dei solai;

_si raccomanda altresì di adottare le seguenti buone pratiche in materia di gestione ambientale, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati,ovvero a modifica e integrazione del Regolamento Edilizio, al fine di "contribuire all'integrazione

di considerazioni ambientali nei piani e programmi,e di assicurare che gli stessi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile" (art.4,comma 4,lettera [a] del D.Lgs. 152/2006 :

a – con particolare riferimento alla prevenzione e mitigazione dei fenomeni di impermeabilizzazione dei suoli, si verifichi l'utilizzabilità dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), secondo le modalità messe a punto con il Regolamento Edilizio del Comune di Bolzano(Bz);

b- relativamente all'arredo urbano (ad esempio,corpi illuminanti,pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità sia all'interno dell'interno dell'area oggetto del piano sia tenendo conto delle tipologie inserite o previste nell'abitato di Palagianello;

c- si contenga l'inquinamento elettromagnetico indoor, prevedendo l'utilizzo di disgiuntori e cavi schematici e il decentramento dei contatori e delle dorsali di conduttori;

_si prevedano nella fase di realizzazione degli interventi previsti nei PUE, le seguenti misure di mitigazione per le attività di cantiere :

a- onde evitare l'inquinamento potenziale della componente idrica, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;

b- durante le operazioni di scavo e sbancamento dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici da ridurre l'entità delle polveri sospese (quali l'irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e lungo i tracciati di accesso al cantiere o, in punti critici per la vicinanza di strutture esistenti o siti sensibili, la perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);

c- si dotino le macchine operatrici di opportuni silenziatori che mitighino l'entità dell'impatto sonoro;

d- per quanto riguarda il consumo di energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie per il contenimento ;

e- nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel Piano di Tutela delle Acque; bisognerà prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero e di tecnologie per il risparmio di risorse e il recupero dei materiali di scarto.

_si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenze, con particolare riferimento alla tutela paesaggistica.