



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI FASANO
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello unico per l'Edilizia

PROPONENTE:
Costruzioni Viedo S.r.l.
Via Flaminia Vecchia, 489
00191 Roma



PROGETTISTA:
Ing. Giuseppe Martini
Lgo Michel Unia, 4
00181 Roma
ing.giuseppemartini@gmail.com

7212

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VARIANTE
AL PRG GENERALE DEL COMUNE DI FASANO
ai sensi del art. 6 della L.R.21 / 2008 e s.m.i.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
aggiornate a seguito delle prescrizioni della Regione
Puglia nell'ambito del procedimento di
assoggettabilità a procedura VAS

ELABORATO

P U R G E
0 2 6

SOSTITUISCE ELABORATO

DICEMBRE 2011

Nome File:PU_R_GE_003

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura		
1	novembre 2014	rielaborazione progettuale in osservanza delle prescrizioni di cui alla delib.n.50 di C.C. del 15.10.2014 con la collaborazione dell'arch. Gaetano CASSONE studio ArchitettiIngegneri Associati - Fasano via Adamo n.2/A - email:cassonearchitetto@libero.it		

(I Tecnici)	(COMMITTENTE)		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Contenuti del piano

Le presenti norme, unitamente a tutti gli elaborati grafici e documentali a cui fanno esplicito riferimento, disciplinano l'assetto urbanistico del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) all'interno del Comune di Fasano denominato "Programma Integrato di Rigenerazione Urbana ai sensi della L. R. 21/2008 e s. m. i." e le relative modalità di progettazione e attuazione di tutti gli elementi che lo compongono.

Art. 2 Rinvio a norme generali

Per quanto non specificato nelle presenti norme Tecniche, valgono le norme di attuazione del P.R.G. approvato e successive varianti, di cui le presenti norme costituiscono un'ulteriore specificazione, nonché le norme, le leggi e i regolamenti vigenti.

Art. 3 Definizioni contenute nelle norme

Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni relative a parametri, grandezze ed indici urbanistici, così di seguito specificate:

Superficie territoriale ST: rappresenta un'area espressa in metri quadri, di zona nell'ambito della quale il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo.

Superficie utile lorda SUL: la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale cavedi, ecc.). Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici, le cantine e le autorimesse interrato che non emergono dal piano terreno più di 70 cm misurati dall'intradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Superficie fondiaria SF: rappresenta un'area, espressa in metri quadri, a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto e corrisponde alla superficie del lotto o dei lotti edificabili al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie coperta SC: espressa in metri quadri, è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di

campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e degli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.

Altezza del fabbricato: espressa in metri lineari è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo abbricato o del terreno adiacente stesso definitivamente sistemato, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitativi.

Volume costruito VC: espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, nonché le parti di volume interrato destinate a residenze o ad uffici o magazzini o ad attività produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell' edificio ed i volumi tecnici
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale e gli spazi a piano terra aperti e vincolati al giardino condominiale
- gli aggetti aperti quali terrazze e balconi
- i locali deposito ed i magazzini interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale privi di autonomia funzionale.

Distanza dai confini DC: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5, salvo le diverse distanze consentite nelle norme specifiche di zona.

Distanza degli edifici dalle strade DS: distanza minima della proiezione al suolo del fabbricato dal ciglio stradale, inteso come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

In particolare nel caso di strade di larghezza fra mt. 7 e mt. 15 il distacco

minimo è pari a mt. 7,50.

Sagoma di massimo ingombro: rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (balconi, pensiline, portici, tetti, ecc).

Art. 4 Zonizzazione su base catastale

L'elaborato PU_PL_GE_015 – “Zonizzazione generale su base catastale” riporta il perimetro dell'area di intervento del presente piano e distingue le aree con destinazione pubblica e quelle con destinazione privata.

Le aree con destinazione pubblica comprendono tutti gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero:

- la rete viaria locale di accesso e distribuzione interna al nuovo insediamento, le opere di allaccio alla viabilità urbana, i percorsi pedonali nonché i parcheggi pubblici;
- il verde pubblico ed i servizi pubblici di livello locale;

Le aree con destinazione privata comprendono tutti i comparti fondiari destinati all'edificazione, meglio individuati con la sigla Rn (Comparti residenziali) e ZRn (Comparti misti residenziali e non residenziali).

I comparti costituiscono le unità minime di intervento al fine del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 5 Aree con destinazione pubblica

5_1 Rete viaria e percorsi pedonali

Negli elaborati PU_PL_GE_015, PU_PL_GE_016, PU_PL_GE_018 sono rappresentate le superfici destinate alla mobilità veicolare e pedonale.

Il disegno planimetrico delle sedi carrabili, delle aree di sosta lungo la strada e dei marciapiedi della rete viaria locale sono state definite in forma indicativa, attraverso le sezioni trasversali e le principali quote altimetriche.

Fermi restando l'ingombro complessivo ed i criteri di giacitura e pendenza, il progetto esecutivo da redigersi sulla base di tali indicazioni, potrà apportare le opportune modifiche, anche secondo le indicazioni e

le prescrizioni degli uffici competenti e studiare in dettaglio eventuali rimodellamenti del terreno e degli spazi di arredo stradale, la sistemazione di aree particolari quali gli ingressi al quartiere, le rotatorie, e le aree per la localizzazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti.

Lungo l'asse viario di distribuzione del nuovo insediamento è opportuno prevedere in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, che la pavimentazione sia realizzata ad una quota leggermente rialzata rispetto a quella della sede carrabile, come misura di moderazione della velocità e come segnale di priorità del pedone.

La rete dei percorsi pedonali pubblici ed il verde pubblico dovranno essere oggetto di progettazione unitaria garantendo la coerenza e la continuità nel disegno delle pavimentazioni, nella scelta dei materiali, degli elementi di arredo urbano come panchine, cestini per i rifiuti, illuminazione ecc., il cui disegno e consistenza sarà definito in sede di progetto esecutivo.

L'impianto di illuminazione, in particolare, dovrà garantire l'illuminazione di tutte le parti destinate ai percorsi ed agli spazi pedonali, ed alle aree di verde pubblico presenti tra le superfici fondiarie residenziali, al fine di garantire il più elevato livello di sicurezza sociale.

Le eventuali piste ciclabili avranno una sede propria di m. 2,50 di larghezza e sarà segnalata e differenziata con colori e materiali diversi da quelli dei percorsi pedonali.

5_2 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati PU_PL_GE_015 e PU_PL_GE_016 che ne riportano la posizione e la superficie complessiva.

In esso sono vincolanti le superfici, la posizione, la forma e la sezione carrabile e dei marciapiedi, a meno delle eventuali modifiche migliorative da apportare in sede di progetto esecutivo.

I parcheggi sono stati dimensionati sulla base delle prescrizioni contenute nel DM del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

5_3 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Il verde ed i servizi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati PU_PL_GE_015 e PU_PL_GE_016, che ne riportano la posizione e la superficie complessiva.

La zonizzazione tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal PRG all'interno dell'area di intervento. In una prima fase l'area di sedime della sede stradale è attribuita al verde pubblico (senza peraltro concorrere al raggiungimento degli standards minimi di legge), successivamente si potrà procedere alla trasformazione senza alcuna interferenza con gli edifici e le relative aree fondiarie adiacenti.

La progettazione delle strutture edilizie previste nelle aree per istruzione e servizi civici, dovrà rispettare le norme ed i parametri previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e della normativa nazionale e regionale di settore.

La progettazione degli spazi verdi dovrà essere coordinata con quella dei percorsi pedonali pubblici e privati di cui al precedente art. 5_1.

Art. 6 Aree con destinazione privata

Comparti fondiari residenziali

Sono le aree fondiarie che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree di attuazione privata destinate alle funzioni abitative e alle funzioni complementari (impianti tecnici, locali condominiali, giardini, percorsi pedonali, parcheggi pertinenziali, giardini individuali in comunicazione con gli alloggi al piano terra).

L'elaborato PU_PL_GE_015 definisce per ciascun comparto la superficie fondiaria, la superficie massima di SUL realizzabile, la volumetria massima ed i parcheggi pertinenziali (1mq/10 mc ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG).

I distacchi della sagoma di massimo ingombro dell'edificio dai confini di ogni singolo comparto fondiario risultano maggiori o uguali alla metà dell'altezza del fabbricato, secondo quanto previsto all'art. 6 delle NTA del PRG.

Le altezza dei singoli piani residenziali non potranno essere di altezza minore a m. 2,70, ad eccezione delle unità abitative poste a piano terra che dovranno avere altezza minima pari a m. 3,00.

Art. 7 Valore normativo del piano

7_1 Regole prescrittive

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione del piano i seguenti elementi:

- 1) il perimetro del piano, le aree per servizi pubblici e le superfici fondiari riportate negli elaborati grafici allegati;
- 2) il tracciato viario nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, così come individuati negli elaborati grafici allegati;
- 3) le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e dei comparti fondiari, così come descritte negli elaborati grafici allegati;
- 4) il volume lordo edificabile residenziale e non residenziale, così come indicato nella Tabella A allegata e negli elaborati grafici;
- 5) l'altezza massima degli edifici e il numero massimo dei piani realizzabili riportato nell'elaborato PU_PL_GE_016 Planivolumetrico esecutivo;
- 6) i distacchi dalle strade e dai confini dei comparti determinati dalle sagome di massimo ingombro degli edifici, indicate nell'elaborato PU-PL_GE_016 Planivolumetrico esecutivo;
- 7) le sagome di massimo ingombro degli edifici; all'interno di tali sagome dovrà essere contenuta la SUL da edificare con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, cornicioni, balconi, etc.) per una sporgenza libera;
- 8) l'area dei comparti fondiari libera da costruzioni potrà essere destinata a parcheggi privati, giardini privati e spazi condominiali.

7_2 Regole non prescrittive

Hanno valore non prescrittivo i seguenti elementi:

- 1) le quote delle strade e degli spazi pubblici che potranno essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto negli elaborati grafici;

- 2) le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle sistemazioni esterne e delle sedi stradali, potranno subire delle variazioni in fase di progetto esecutivo, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale e la facoltà di soprelevare sino a 70 cm la quota di imposta del primo solaio abitabile;
- 3) le sistemazioni degli spazi pubblici relativi al verde ed ai parcheggi;
- 4) le SUL dei singoli comparti ed edifici, in quanto sarà possibile la trasposizione di esse tra comparto e comparto, ferme restando la volumetria totale massima realizzabile e le varie destinazioni d'uso dell'intervento.

8 Prescrizioni a seguito di parere di non assoggettabilità di procedura a VAS

In relazione alla procedura in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ed in applicazione della L.R. 44/2012 si evidenzia che con determinazione del dirigente dell'Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, Via e Vas n.231 del 01/08/2014 la proposta di "Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex metallurgica Liuzzi, ricadente nell'ambito 2 -città della trasformazione- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana adottato con del.C.C.n.66 del 17/12/2009" è stata esclusa dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., prevedendo le seguenti prescrizioni:

1. 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. Si richiama la necessità di rispettare

quanto previsto dalla normativa regionale in materia (vd r.r. n. 26 del 9.12.2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia");

2. integrare il "Rapporto ambientale preliminare" con una relazione preliminare sulla quantità di risorsa idrica necessaria, nei diversi periodi dell'anno, al mantenimento da destinare a standard opportunamente attrezzati a giardini pubblici e delle corrispondenti fonti di approvvigionamento di acqua (pozzi esistenti, riuso acque meteoriche, eventuale riuso acque reflue) avendo cura di consultare l'Ente gestore delle reti sulla sostenibilità delle trasformazioni e capacità delle reti per far fronte all'incremento di reflui da convogliare nelle reti fognarie o da trattare nel depuratore comunale;
3. per le aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) ridurre l'impiego di pavimentazioni viarie impermeabili privilegiando l'uso di pavimentazioni drenanti;
4. si dovrà richiamare la normativa vigente per le "aree soggette a contaminazione salina", con particolare riferimento alle specifiche misure previste dal Piano di Tutela delle Acque (misura 2.10 – allegato 14);
5. per le aree a verde salvaguardare le alberature esistenti di pregio, facendo salva la ripiantumazione e, laddove possibile, gli individui vegetali esistenti (avendo l'accortezza di scegliere il migliore periodo per tale operazione e garantendo le cure necessarie per la fase immediatamente successiva al reimpianto) e si realizzino le aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lavori, utilizzando specie vegetali autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003) e prevedendo il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora, nonché indicando le essenze eventualmente da espiantare, Qualora gli interventi contemplino 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 l.r. 14/2007 e ss.mm.ii., la documentazione definita dalla DGR n. 707/2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso questo Servizio;

6. le aree attrezzate da realizzare con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico, secondo quanto previsto dal r.r. 23/2007;
7. privilegiare l'utilizzo delle murature a secco o in muratura eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature nella realizzazione delle nuove recinzioni. Evitare l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, e simili;
8. compatibilmente con le prescrizioni di cui ai punti successivi, per i corpi di fabbrica si utilizzino forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali del luogo;
9. promuovere l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla l.r. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:

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

di 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);

di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo 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 DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.);

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

10. rispettare il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della l.r. n. 15 del 23.11.2005;

11. per le fasi di cantiere, da gestire in accordo con quanto previsto dalla l.r. 3/2002, perseguire il contenimento di emissioni pulverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione. Si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo;

12. come suggerito dal Dipartimento di Brindisi dell'ARPA Puglia, configurandosi l'area in oggetto come "area industriale dismessa" (art. 240 del D.lgs, 152/2006 e ss.mm.ii.) ex metallurgica, bisognerà rispettare gli adempimenti del Titolo V - Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento alla redazione ed attuazione di un "Piano di indagine" volto alla ricerca di potenziale contaminazione del suolo, sottosuolo e falda sottostante correlata all'attività svolta in passato dalla Liuzzi al fine di valutare l'eventuale superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) e conseguentemente l'eventuale necessità di procedere con quanto previsto in merito dall'art. 242 del predetto Decreto (Piano di caratterizzazione, Analisi del rischio sito specifica, etc.);

13. gli edifici saranno realizzati conformemente a quanto disposto dal D.P.C.M. 05.12.1997 e che vengano poste in essere tutte le accortezze di confort acustico delle abitazioni data la prossimità con la futura zona ASI del Comune di Fasano;

siano effettuati gli adempimenti propedeutici previsti all'art. 8, comma 3 della l. 447/1995;

DATI GENERALI

La superficie fondiaria è pari a mq 31273,00

La volumetria ammissibile è pari a mc 71420,22

La tabella a.1 riporta il calcolo delle aree a standard derivanti dall'attività edificatoria di tipo residenziale

tabella a.1

AREA A STANDARD DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI TIPO RESIDENZIALE			
AREA A STANDARD= 1ab/100 mc			
VOLUME		71321,00 mc	
ABITANTI		713,21 ab	
AREA A STANDARD DOTAZIONE MINIMA 18mq/ab=			
		12837,78 mq	
area per istr.	4,50	713,21	3209,445
area per comm.	2,00	713,21	1426,42
verde attrezzato	5,00	713,21	3566,05
verde sportivo	4,00	713,21	2852,84
parcheggi	2,50	713,21	1783,025
			12837,78

I corpi di fabbrica così definiti nelle tavole di progetto rielaborate (tavole PU_PL_GE_014, PU_PL_GE_015, PU_PL_GE_016, PU_PL_GE_018) determinano la volumetria complessiva di mc 71321.00 come esplicitato nella tabella a.2

tabella a.2

fabbricato	lunghezza	larghezza	altezza	volume
r1	77,5	12,45	18,3	17657,21
	dato volumetrico complessivo pian attico			909,00
r2	51,6	12,45	21	13490,82
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
r3	51,6	12,45	18	11563,56
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,78
r4	77,5	12,45	15	14473,13
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
r5	60	12,45	15	11205,00
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
	volume complessivo			71321,00

La superficie a parcheggio pertinenziale sarà pari a mq 7132,00. di cui mq 5990,00 a raso e mq 1142,00 a piano interrato del corpo di fabbrica R4. il piano porticato del fabbricato R1 sarà adibito a parcheggio pertinenziale, la cui superficie rientra in quella sopra indicata dei parcheggi a raso.