



COMUNE DI TURI
Città Metropolitana di BARI

P.U.E.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

MAGLIA
VIA CASAMASSIMA
VIA VECCHIA CASAMASSIMA
STRADE DI PUG

INTEGRAZIONE NOVEMBRE 2024

Turi, Novembre 2024

Committente

Giulia Dalfino Armanini

Il Progettista

ing. Gisella LOZUPONE



PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)
DEL PUG (ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B/C)
TURI

PREVISIONI DI PUG

Con Delibera di C.C. n. 36 del 19/07/2013 è stato definitivamente approvato il PUG di TURI. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG all'art. 37.4 definiscono la zona omogenea di tipo B/C quale contesto residenziale di completamento in cui è previsto l'intervento di nuova costruzione mediante intervento diretto o subordinato all'approvazione di PUE per aree di superficie superiore a mq 1.500. Inoltre deve essere prevista edilizia convenzionata nella misura minima del 40%. Con l'impegno dell'esatta individuazione degli immobili da destinare ad edilizia convenzionata prima della stipula della convenzione.

L'intervento si attua secondo i seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale	3,50 mc/mq
Rapporto di copertura	≤ 60 %, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	20 m
Distanza dai confini	H/2 con un minimo di m 5,00 o in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	≥ 7,00
Indice di piantumazione	≥ 0,50 alberi/100 mq
Standard D.I. 02/04/1968 n. 1444 art. 2 comm. 2	9 mq/ab (Le aree a standard nelle zone B, sono contabilizzate il doppio)

L'AREA DEL PUE

Dalla lettura dello stralcio di PUG (TAV.1 del P.U.E.), l'intera maglia è delimitata a nord dalla SS172 - via Casamassima, a sud da via Vecchia Casamassima e a est ed ovest da due nuove strade previste dal PUG. La maglia è costituita dalle seguenti particelle in catasto terreni al foglio 20: particella 718, particella 720, particella 1071, particella 1072, particella 1073, particella 1080,

particella 1081, particella 1082, per un totale di mq 9.287,00, con superficie reale effettiva di mq 9.590,02 tutte tipizzate B/C e di proprietà di Dalfino Armanini Giulia; nonché dalla particella 52 di mq 4.258,47 su cui già insiste un edificio censito in catasto fabbricati con i relativi subalterni per circa trenta alloggi con garage.

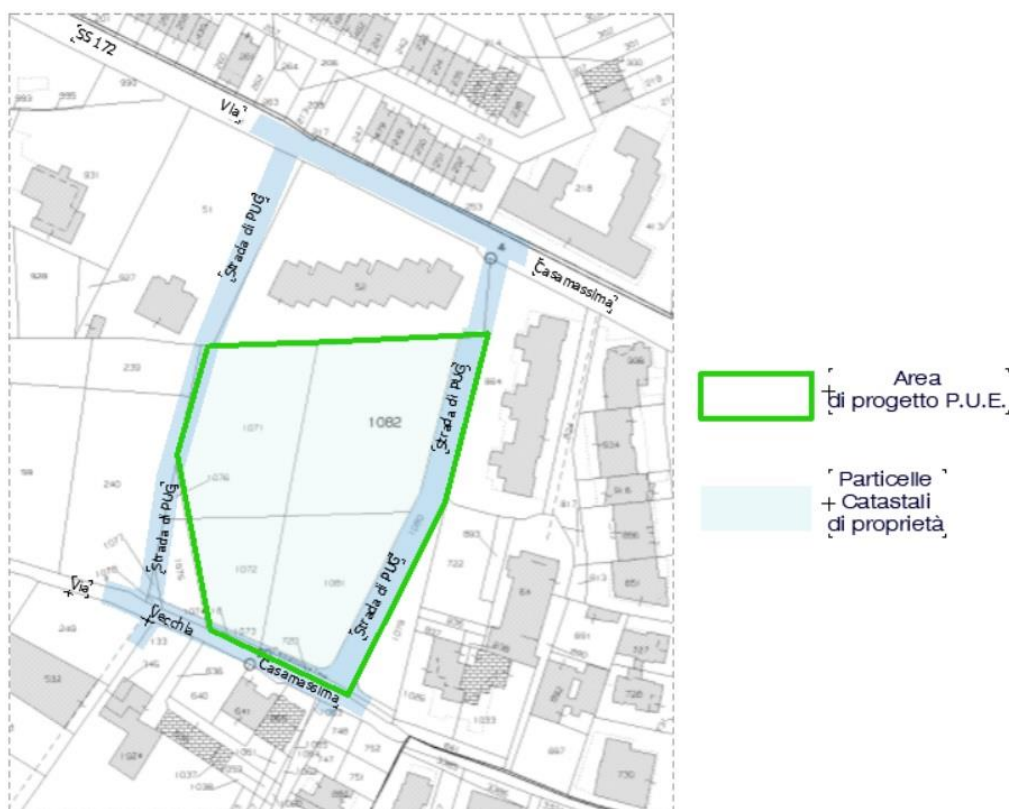
La superficie reale effettiva di mq 9.590,02 deriva dal rilievo fatto in loco, considerando le due strade di PUG, ad est ed a ovest della maglia PUE al cinquanta per cento, ovvero considerando ai fini del calcolo della superficie, l'asse stradale; mentre sul lato sud al fini della superficie è stato considerato il confine stradale di via Vecchia Casamassima, inoltre, lato sud-ovest è stata esclusa l'area triangolare tipizzata C1, ed in fine sul lato nord il confine di proprietà.

Le restanti particelle 1074, 1075, 1076, 1077, 1078 di proprietà di Dalfino Armanini Giulia sono tipizzate "C1 di espansione" e pertanto sono escluse nel progetto di PUE.

L'area oggetto di PUE risulta quindi essere una sottomaglia composta dalle particelle tipizzate B/C. La superficie territoriale dell'intervento è pari a mq **9.590,02**.



Area di intervento – Stralcio AFG – TAV.3 del PUE



Area di intervento – Stralcio mappa catastale – TAV.3 del PUE

VINCOLI URBANISTICI

L'area di che trattasi è libera da vincoli ai sensi del PAI (pericolosità idrica e geomorfologica) TAV. 2 ed ai sensi del PPTR; dal punto di vista geologico è idonea ai fini edificatori come da relazione geologica allegata.

L'area, inoltre, non ricade all'interno delle aree di tutela ambientale definite dalla Rete Natura 2000 del Ministero dell'Ambiente:

- S.I.C. siti d'importanza comunitaria;
- Z.P.S., zone di protezione speciale.

Non vi sono inoltre interferenze con le norme di tutela del paesaggio e/o dei Beni culturali.

Per il PUE dell'area in progetto, la legge 14/12/2012 n° 44 ed il relativo regolamento in materia di valutazione ambientale strategica, all'art. 7.2 lettera f), del citato regolamento, prevede la non assoggettabilità a VAS in quanto il PUG è stato già sottoposto a VAS.

È prevista, comunque, ai sensi dell'art. 7.4 la registrazione.

URBANIZZAZIONI

Analizzando lo stato delle urbanizzazioni già presenti nelle vicinanze dell'area di intervento si

evidenza che:

- l'approvvigionamento idrico è assicurato dall'Acquedotto Pugliese mediante un tronco presente su Via Vecchia Casamassima;
- l'approvvigionamento elettrico è garantito dall'esistenza di una linea della bassa tensione su Via Vecchia Casamassima, come pure la linea del gas è presente su tale strada;
- l'allacciamento alla rete fognaria comunale, è già stata costruita da parte del Comune, in prosecuzione del tronco esistente su Via Federico II, lungo la nuova strada di PUG per scaricare nel tronco esistente su via Casamassima.

Il P.U.E. prevede la viabilità prevista dal PUG con strade di tipo 3 su tutta la viabilità della maglia.

Le strade di PUG (TAV. 4 di progetto) di tipo 3 sono di m 10,00 di larghezza, con corsie di marcia di m 3,50 di larghezza e marciapiedi di m 1,50 di larghezza, il tutto come previsto dal PUG.

Nell'ambito del PUE sarà completata la strada prevista dal PUG ad est, di prosecuzione di Via Federico II, collegante via Vecchia Casamassima con via Casamassima limitatamente all'area di PUE di proprietà Dalfino, mentre la parte in proprietà aliena sarà realizzata dal Comune.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PUE

Il conteggio di cubatura del complesso in progetto è stato eseguito sia secondo il PUG per mc 11.279,54 che secondo il RET per mc 11.791,99.

In entrambi i casi l'indice di fabbricabilità territoriale risulta notevolmente inferiore a quello massimo previsto di 3,50 mc/mq: lo stanards previsto si riferisce alla massima cubatura di progetto per mq 1.517,75.

Il conteggio di cubatura e le verifiche dei parametri urbanistici di rapporti, altezze, distanze sono stati eseguiti ai sensi del PUG e del RET. In particolare il calcolo del volume dell'edificio rispetta la definizione uniforme n° 19 del RET che prevede la somma delle superfici di ciascun piano per la relativa altezza lorda definita al n° 26 del RET (con esclusione dell'ultimo solaio di copertura), e considerando la definizione n° 46 del RET che sottrae le volumetrie delle superfici accessorie, descritte nella definizione n° 15 del RET, quali cantine, locali destinati al ricovero dei veicoli, depositi e vani scala condominiali. Tuttavia il PUG prevede che i vani scala e gli androni di ingresso non siano

contabilizzati solo fino ad un massimo di mq 18 per piano, e i locali seminterrati destinati a depositi e garage fino ad un'altezza di m 0,90 dalla linea di terra.

È inoltre esclusa dal volume la parte eccedente i m 0,30 delle murature di tamponamento per soddisfare requisiti termo-acustici.

La superficie minima da destinare a standard nelle zone B è da contabilizzare per il doppio (D.I. 02/04/1968 n. 1444 art. 2 comm. 2) quindi per 9 mq/ab; in progetto la superficie a verde prevista è pari a mq 905,25 e la superficie da adibire a parcheggio pubblico è di mq 612,50 per un totale di mq 1.517,75 standard di progetto.

La superficie destinata a parcheggio privato soddisfa il limite di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, secondo la legge 122/89.

I dati di progetto confrontati con le normative urbanistiche sono riportati nella TAV. 5 del PUE.

Per gli oneri di urbanizzazione si chiede lo scomputo per la realizzazione di:

- impianti di rete idrica, pubblica illuminazione;
- strade residenziali di PUE;
- smaltimento acque meteoriche: griglie di raccolta, pozzetti di ispezione e trivelle per le aree di lottizzazione nonché per le strade esterne le cui pendenze confluiscono le acque meteoriche nell'area di lottizzazione.

Il progetto eseguito dal Geologo, distingue lo smaltimento delle acque meteoriche per le aree PUE ove prevede la realizzazione di 6 griglie con le relative perforazioni, (vedi Tav. 13) dallo smaltimento nel sottosuolo, con altre cinque griglie, con relative perforazioni delle acque meteoriche, per le aree esterne al PUE, già edificate, le cui acque tramite la viabilità pubblica raggiungono le aree di lottizzazione. Si allegano due relazioni idrogeologiche e due relazioni tecniche del Geologo;

- strada sul lato est, prosecuzione di via Federico II, collegante via Vecchia Casamassima con via Casamassima, l'area dell'intera strada di PUE è di proprietà Dalfino con la cessione dell'intera particella catastale 1080.

Permane l'impegno del Comune per la realizzazione della parte di strada uscente su via Casamassima, esterna all'area di progetto del PUE, nonché della costruzione del tronco di fognatura,

lungo la nuova strada di PUG.

LINEE GUIDA PROGETTAZIONE

Nell'ambito della presente progettazione è prevista la realizzazione di una cubatura complessiva di mc 11.791,99 (RET).

La tipologia formante la volumetria di progetto (vedasi TAV.6 – TAV.7 – TAV.8 – TAV.9 del PUE), è la villetta bifamiliare, composta da piano seminterrato destinato a garage e/o deposito, abitazione indipendente a piano rialzato con accesso diretto dall'esterno e abitazione a primo piano con vano scala indipendente che accede anche al lastrico solare; di altezza complessiva massima di mt 8,00 con copertura orizzontale, oltre torrino scale di altezza 2,65 m.

Il progetto prevede la costruzione di tre blocchi A – B – C; il blocco A con 8 unità immobiliari, i blocchi B e C con 12 unità immobiliari ciascuno, per un totale complessivo di 32 unità immobiliari.

Tra il BLOCCO A e il BLOCCO B la distanza minima a piano seminterrato è di mt 10,80.

Tra il BLOCCO B e il BLOCCO C è prevista un'ampia area destinata a verde e parcheggio pubblico. Inoltre, sui marciapiedi è prevista la piantumazione di piante autoctone.

Le aree a standard da destinare a verde e a parcheggio, relative alla volumetria edificabile, sono individuate all'interno della maglia di PUE.



Planovolumetrico di progetto – TAV.11 del PUE

La progettazione del PUE persegue i concetti di sostenibilità contenuti nella specifica norma approvata dalla Regione Puglia nel 2008: la L.r. 13/2008, nell'art. 4, stabilisce che "gli strumenti di governo del territorio, dal livello regionale fino alla pianificazione esecutiva a scala comunale devono promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane anche in coerenza con le disposizioni del Documento regionale di assetto generale (Drag) di cui alla legge regionale n. 20/2001". L'obiettivo del presente PUE è quello di garantire che qualità urbana e la sostenibilità ambientale siano strettamente connesse tra loro e con gli aspetti della sostenibilità sociale ed economica. Peraltro, il DRAG specificamente prevede che la disciplina urbanistica sia finalizzata al contenimento del consumo di suolo, preferendo le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche, all'interno dei contesti urbani periferici o di nuovo impianto la cui realizzazione è prevista nel PUG, al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, prima fra tutte quella legata alla produzione di gas serra, dell'inquinamento acustico, luminoso, all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, all'abbattimento delle barriere architettoniche. Tali principi hanno orientato le scelte del PUE.

L'area risulta inserita in un contesto pieno di servizi tra cui le fermate dei trasporti pubblici a meno di 100 metri sulla principale strada Via Casamassima, la stazione dei treni dista circa 500 metri, e la presenza di negozi/supermercati nelle immediate vicinanze e un asilo a meno di 250 metri.

Sarà prevista un'ampia area centrale da dedicare a verde attrezzato di uso collettivo, come pure aree a verde sul confine ovest a ridosso della campagna limitrofe in modo da creare un graduale distacco con l'edificazione progettata, che risulta in ogni caso essere di basso impatto considerando le tipologie implicate. Inoltre le unità abitative a piano rialzato avranno una superficie di pertinenza da destinare a verde con piantumazioni prevalentemente autoctone.

Il terreno vegetale, in fase di cantiere, dovrà essere accantonato e riutilizzato in loco per le sistemazioni esterne a verde e la frazione di suolo sterile sarà utilizzato in loco per la realizzazione della viabilità riducendo pertanto al minimo il trasporto in discarica. Dovrà essere limitata al minimo

indispensabile la totale impermeabilizzazione delle aree privilegiando l'utilizzo di pavimentazione drenante per le sistemazioni esterne.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianti a fonti rinnovabili al fine di garantire la copertura della quota di energia rinnovabile per i consumi termici dei servizi di riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento; si prevede l'installazione di pompe di calore elettriche alimentate da pannelli fotovoltaici o di caldaie a gas ad alta efficienza integrate con impianto solare termico e relativo accumulo. Oltre a prevedere impianti efficienti che mantengano un valore ridotto di energia primaria globale, per lo stesso scopo verranno mantenute alti livelli di prestazioni di involucro edilizio con particolare riferimento alla trasmittanza delle strutture verticali opache, delle coperture, dei serramenti, alla massa superficiale delle pareti esterne.

Garantire un'adeguata qualità acustica degli edifici attraverso il controllo dei requisiti acustici passivi in particolare quelli relativi all'isolamento acustico per via aerea tra ambienti diversi, all'isolamento acustico degli elementi di facciata, all'isolamento acustico dei rumori di calpestio dei solai e per gli impianti tecnologici mediante l'utilizzo di apparecchiature insonorizzate.

Si cercherà inoltre prevalentemente l'utilizzo di materiali e di componenti, che costituiscono le strutture e i rivestimenti, prodotti localmente.

A riguardo delle acque meteoriche superficiali, dovrà essere perseguito il recupero ed il riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per l'irrigazione del verde e per altri usi non potabili.

Si prevede l'utilizzo di sorgenti luminose a risparmio energetico per l'illuminazione degli spazi comuni esterni (ad esempio LED) con sistemi temporizzati e/o automatici per l'accensione e lo spegnimento e per il controllo dei livelli di illuminamento nonché utilizzando corpi illuminanti a flusso verso il basso in grado di minimizzare l'inquinamento luminoso.

Sarà garantito il requisito di accessibilità attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzando percorsi esterni e parcheggi di adeguate caratteristiche.

Non è prevista la realizzazione di isolette ecologiche per il deposito dei cassonetti dei rifiuti, in quanto la raccolta differenziata avviene con la metodologia porta a porta.

Il Piano è dotato di proprie NTA, redatte in coerenza con il PUG e con il RET.

Le unità di intervento sono costituite dalle sedici villette bifamiliari, blocchi A – B – C.

L'attuazione del PUE avverrà, nei limiti temporali dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.

I TIPI EDILIZI

In ottemperanza alla L.R. n. 56/80 e al PUG la progettazione in questione ha affrontato anche lo studio delle singole tipologie presenti nel PUE.

Le villette bifamiliari prevedono un appartamento per piano, ognuno con uno schema distributivo che, nel rispetto delle norme di progettazione del Regolamento Edilizio, si compone di cucina abitabile, soggiorno-pranzo, due o tre camere da letto, disimpegno e due bagni.

Gli ambienti abitativi hanno altezza interna di mt 3,00 e rispettano le superfici minime previste dalle norme igienico-sanitarie, come pure le superfici finestrate superano il rapporto minimo di 1/8 della superficie utile.

Gli edifici saranno realizzati con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento dello spessore di 25 - 30 cm, nel rispetto della normativa antisismica vigente (zona 3); le murature di tamponamento saranno del tipo a cassetta, con isolamento termico e acustico interposto tra due paramenti, dello spessore totale di 35 - 40 cm. Sui solai di piano sarà realizzato un pacchetto di isolamento da circa 12 - 15 cm costituito da pannello di isolamento termo-acustico, pannello sagomato con bandella perimetrale per la posa dell'impianto di riscaldamento a pavimento radiante, massetto radiante e pavimentazione; mentre sul solaio di copertura si realizzerà un pacchetto comprendente barriera vapore, pannello di isolamento da cm 10, masso a pendio con materiali termo-coibenti certificati con spessore minimo di cm 10, massetto in calcestruzzo, miscela impermeabilizzante e pavimentazione.

Gli infissi saranno in pvc con profilo a 3 - 5 camere cave di spessore minimo 6 cm, vetro camera di sicurezza e chiusure avvolgibili in alluminio coibentate.

Si cercherà inoltre prevalentemente l'utilizzo di materiali e di componenti, che costituiscono le strutture e i rivestimenti, prodotti localmente. Le rifiniture esterne consistono in stipiti in pietra di Apricena e intonaco civile rivestito con spatolato ai silicati.

Il PUE, nel rispetto delle condizioni strutturali e programmatiche del PUG, si orienta ad

urbanizzare l'area secondo un principio armonico tra previsioni strumentali urbanistiche e realtà del settore residenziale del Comune di Turi. L'offerta presente sul mercato odierno è di numerosi appartamenti invenduti, non incontrando evidentemente le esigenze degli utenti, la cui domanda è molto probabilmente indirizzata verso differenti tipologie. Proprio in virtù di ciò nel progetto viene prevista la tipologie edilizie, quale villette bifamiliari, che potrebbe riscontrare maggiormente le richieste degli utenti. Inoltre questa tipologia ben si insedia nel contesto che lo circonda, fatto di villette ed edifici di modesta altezza.

Sarà realizzata edilizia convenzionata in rispetto della normativa vigente; con la convenzione sarà definita la relativa percentuale e l'indicazione delle villette da destinare all'edilizia convenzionata.

ELABORATI DEL PUE

Il Piano Urbanistico Esecutivo è composto dai seguenti elaborati progettuali:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica;
- Relazione Idrogeologica area interna al PUE;
- Relazione Idrogeologica aree esterne al PUE;
- Bozza di convenzione;
- TAV. 1: Stralci PUG/S e PUG/P;
- TAV. 2: Inquadramento maglia PUE – Uso del suolo su carta tematica regionale – Verifica AdB
- PAI;
- TAV. 3: Stralcio AFG – Stralcio Catastale – Maglia PUE;
- TAV. 4: Progetto viabilità su base Catastale e AFG – Pendenze – Area PUE;
- TAV. 5: Conteggi;
- TAV. 6: Tipologie edilizie – Piante piani seminterrato e rialzato - Blocchi A e B;
- TAV. 7: Tipologie edilizie – Piante piani primo e copertura - Blocchi A e B;
- TAV. 8: Tipologie edilizie – Piante piani seminterrato e rialzato - Blocco C;
- TAV. 9: Tipologie edilizie – Piante piani primo e copertura - Blocco C;

- TAV. 10: Prospetti e sezioni - Blocchi A – B – C;
- TAV. 11: Planovolumetrico – Viste prospettiche – Verde pubblico/privato;
- TAV. 12: Rete Idrica / Fognante – Pubblica Illuminazione;
- TAV. 13: Griglie di raccolta acque meteoriche.

Il Progettista

ing. Gisella LOZUPONE



Gisella Lozupone