



COMUNE DI TURI
Città Metropolitana di BARI

P.U.E.
NTA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGLIA
VIA CASAMASSIMA
VIA VECCHIA CASAMASSIMA
STRADE DI PUG

INTEGRAZIONE NOVEMBRE 2024

Turi, Novembre '24

Committente

Giulia Dalfino Armanini

Progettista

ing. Gisella LOZUPONE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

L'area di intervento del presente Piano Urbanistico Esecutivo risulta tipizzata "contesto residenziale di completamento nell'area della diffusione – zona B/C" dal vigente PUG del Comune di Turi.

Il PUE è stato redatto su iniziativa privata della Sig.ra Dalfino Armanini Giulia, ai sensi dell'art. 37.4 della NTA del PUG.

La maglia del PUE è composta da una sotto-maglia già edificata, pertanto esclusa, e dall'area oggetto di intervento definita dalle particelle di proprietà della Sig.ra Dalfino Armanini Giulia, la cui superficie totale reale interessata è di 9.590,02 mq (sup. territoriale).

ART. 2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Le presenti norme tecniche sono adeguate al Regolamento Edilizio Tipo (RET).

Tutte le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi utilizzati sono quelli definiti dal RET "Allegato A"; all'"Allegato B" si riferiscono invece le distanze di rispetto stradale, distanze tra edifici, vincolo idrogeologico, vincolo idraulico ecc.; all'"Allegato C" si riferisce la ricognizione delle disposizioni regionali sugli usi e trasformazioni del territorio.

Per la realizzazione degli edifici, si fa riferimento agli artt. 29 – 30 e 31 del RET a riguardo della compatibilità ambientale, dell'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili ecc.

Per la progettazione e costruzione delle strade si fa riferimento all'art. 36, per le aree a parcheggio all'art. 39, l'art. 40 per piazze ed aree pedonalizzate, le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole e le recinzioni e l'art. 47 per le aree dedicate a verde; in particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Sarà da preferire il ricorso ai materiali della tradizione pugliese (travertini, pietra di Trani,

Apricena ecc).

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 n° 46 del RET che prevede la somma delle superfici di ciascun piano per la relativa altezza lorda, con esclusione dell'ultimo solaio di copertura (definizioni n° 19 e n° 26 del RET), sottraendo le volumetrie delle superfici accessorie (definizione n° 15 del RET) quali cantine, locali destinati al ricovero dei veicoli, depositi e vani scala condominiali.

Il PUG prevede che i vani scala e gli androni di ingresso non vengano 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 mt 0,30 delle murature di tamponamento per soddisfare requisiti termo-acustici.

La superficie coperta risponde alla definizione n° 8 del RET inglobando oltre al profilo perimetrale fuori terra del fabbricato, gli aggetti e sporti superiori al 1,50 m.

ART. 3 - 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)

Nel contesto 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.

Dati quantitativi del PUE:

ST – Superficie Territoriale	mq	9.590,02
V – Volume massimo consentito	mc	32.504,50
IT – Indice Fabbricabilità Territoriale	mc/mq	3,50
SF – Superficie Fondiaria	mq	5.225,13
SCo – Superficie Coperta	mq	1.901,69
IC – Indice di Copertura	mq/mq	1.901,69 < 3.135,08 (≤ 60% 5.225,13 SF)

Dati di progetto:

ST – Superficie Territoriale	mq	9.590,02
V – Volume di progetto	mc	11.791,99 RET 11.279,54 PUG
IT – Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,96 RET 1,92 PUG
SF – Superficie Fondiaria	mq	5.225,13
SCo – Superficie Coperta	mq	1.901,69
IC – Indice di Copertura	mq/mq	36,40%
Standard:		
RET mc 11.791,99 / 80 =147,40 ab. x 9 mq/ab =	mq	1.326,60
PUG mc 11.279,54 / 80 =140,99 ab. x 9 mq/ab =	mq	1.268,94
Superficie verde pubblico	mq	905,25
Superficie parcheggi pubblici	mq	612,50
Standard di progetto	mq	1.517,75

ART. 4 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E FORMALI DELL'INSEDIAMENTO

Nella TAV.5 sono contabilizzate le superfici, i parametri di progetto e le cubature secondo il RET ed il PUG, mentre, 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 il 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 è di mt 10,80 a piano seminterrato.

Si prescrive l'adozione di scelte unitarie ed omogenee per quanto riguarda tutti gli elementi edilizi che contribuiscono alla composizione architettonica dei fronti quali pluviali esterni, infissi esterni, chiusure oscuranti o schermanti dei vani finestra, parapetti e ringhiere. Le tonalità cromatiche delle facciate devono essere coerenti fra loro.

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

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

Si precisa inoltre che ogni scelta architettonica perseguita per ogni corpo di fabbrica dovrà essere valutata relativamente al risparmio energetico e al controllo degli agenti inquinanti, all'inquinamento acustico, al risparmio dell'acqua. Si prescrive pertanto di dover perseguire:

- corretto orientamento degli ambienti abitabili delle residenze;
- ottimizzazione dell'involucro edilizio con particolare riferimento alla trasmittanza delle strutture verticali opache, delle coperture, dei serramenti, alla massa superficiale delle pareti esterne e al coefficiente di dispersione termica;

- scelta di materiali e tecniche costruttive orientate verso soluzioni di massima eco-compatibilità, sia con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei prodotti e al loro ciclo di vita, sia alle loro prestazioni in termini di efficienza energetica, isolamento acustico e fonoassorbenza;
- utilizzo di sistemi schermanti, in particolare sulle facciate esposte ad ovest;

Il progetto degli edifici prevede la definizione della sistemazione delle aree esterne.

Si dovranno perseguire scelte omogenee e uniformi per quanto riguarda tutti gli elementi di illuminazione, arredi delle aree verdi, eventuali recinzioni, muri di contenimento, trattamento e finitura delle aree pavimentate che dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque meteoriche.

Il tutto in rispetto delle linee guida del PPTR per la qualificazione paesaggistica ed ambientale delle infrastrutture.

ART. 5 - NORME ESECUTIVE

L'organizzazione funzionale e distributiva dell'assetto insediativo è stata realizzata in maniera tale che ciascun blocco risulti funzionalmente e fisicamente separato dagli altri e quindi possa essere considerato un'unità minima di intervento.

Le unità minime di intervento sono oggetto di autonomo permesso di costruire e per esse è necessario che sia elaborato, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, un progetto della soluzione architettonica contenente tutte le indicazioni tecnico-grafiche necessarie ad esplicitare l'intervento edilizio in ogni parte. Per ogni unità minima di intervento sono state definite le tipologie insediative in termini di ingombri plano-volumetrici, di unità immobiliari, di distanze minime necessarie, di allineamenti lungo le strade e soprattutto di superficie edificabile all'interno di ciascuna di esse.

ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore realizzerà tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUE a

scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le opere di urbanizzazione da realizzare consistono:

- impianti di rete idrica, pubblica illuminazione;
- strade residenziali di PUE;
- griglie smaltimento acque meteoriche: griglie di raccolta, pozzetti di ispezione e trivelle per le aree 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 per l'intera larghezza stradale di PUE, tutta di proprietà Giulia Dalfino Armanini, particella 1080.

Per l'espropriazione e realizzazione della parte di tale strada uscente su via Casamassima, esterna all'area di progetto del PUE, permane l'impegno del Comune come pure per la costruzione del prolungamento del tronco di fognatura esistente su Via Federico II, lungo la nuova strada di PUG.

La realizzazione delle suddette opere è subordinata alla stipula della convenzione a corredo dello stesso PUE.

Tutti gli obblighi che competono al soggetto attuatore saranno indicati nell'atto unilaterale d'obbligo corredato da convenzione attuativa.

Nella convenzione dovranno essere definiti:

- le modalità ed i tempi di attuazione del presente PUE;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, e le

relative modalità;

- le modalità di cessione al Comune o, in alternativa, del vincolo di servitù di uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di viabilità primaria, per i parcheggi pubblici e di uso pubblico e delle aree relative a servizi collettivi.

Il PUE si attua attraverso il rilascio di permessi di costruire e/o titoli abilitativi equivalenti, come definiti dal Testo Unico in materia di edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.

Gli elaborati a corredo della domanda di permesso di costruire o, qualora possibile S.C.I.A.

Alternativa al permesso di costruire, dovranno, tra l'altro, contenere:

- la delimitazione delle aree interessate con l'esatta indicazione degli eventuali frazionamenti catastali in scala 1:1000;
- stralci delle planimetrie e sezioni in scala 1:500 e 1:2000 del progetto di concessione atti a dimostrare la conformità col presente PUE ovvero contenenti le eventuali varianti;
- piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici e degli eventuali volumi tecnici, in scala 1:100, convenientemente quotati in ogni parte in modo da poterne agevolmente constatare la corrispondenza col PUE.

Per i progetti relativi ad opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione, il rilascio del Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente dovrà, inoltre, essere corredato dal progetto esecutivo e dal computo metrico-estimativo delle opere che il concessionario si impegna a realizzare secondo le modalità fissate nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Turi.

ART. 7 - RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

In applicazione della l.r. 13/2008 tutti gli edifici devono avere una cisterna di raccolta delle acque meteoriche dei lastrici solari, da destinare all'irrigazione delle aree destinate a verde dei piani rialzati, all'eventuale accumulo per i vigili del fuoco, se necessario, ecc.

Il volume della cisterna interrata è determinato dalle precipitazioni meteoriche che si

raccolgono dalla copertura degli edifici.

**ART. 8 - MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:
STRADE, PARCHEGGI, VERDE PUBBLICO**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono rappresentate e descritte nei relativi elaborati grafici progettuali. Gli elaborati progettuali evidenziano in dettaglio i materiali per la pavimentazione della viabilità pubblica (strade, marciapiedi, percorsi pedonali), il tipo di cespugli e specie vegetali da inserire lungo le strade, il tipo e il modello degli apparecchi di illuminazione pubblica e gli altri elementi di arredo urbano.

La sistemazione delle aree a parcheggio, in particolare, dovrà essere realizzata con tecniche, materiali e modalità di esecuzione tali da assicurare una elevata permeabilità.

Le aree a verde pubblico e pertinenziale di edilizia privata dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva nell'ambito delle unità minime di intervento previste. A tal fine dovranno essere utilizzate essenze arboree ed arbustive autoctone che si integrino con le varietà presenti in zona. Le essenze individuate nel PUE (si veda in particolare la Tav. 9) propongono l'impiego dell'ulivo, leccio, del faggio e del larice; le cespugliature prevedono l'impiego di rosmarino, oleandro, alloro ed erica arborea.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma esecutiva (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere); a tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere in corso d'opera. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune, ai sensi delle vigenti leggi, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

ART. 9 – INTERVENTI A – B – C

Ai fini esecutivi la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dello standard e degli edifici, dell'intera area PUE, è stata suddivisa in tre lotti con interventi relativi ai blocchi A - B - C.

Il Progettista

ing. Gisella LOZUPONE

