



Comune di Canosa di Puglia
Provincia di Barletta Andria Trani

AMBITO PEREQUATIVO AP.AS/R12
DEL P.U.G.

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

COMMITTENTI:

CIVITAS s.r.l.
SINESI Leonarda

PROGETTAZIONE:

Arch. Giuseppe BILENCHI



OGGETTO:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA: aprile 2022

| Commessa | Livello Progetto | Specialistica | Progressivo | File |
|----------|------------------|---------------|-------------|------|
| . | . | . | . | . |

| Rev | Data | Descrizione | Autore |
|-----|------|-------------|--------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

A TERMINI DI LEGGE E' SEVERAMENTE VIETATO RIPRODURRE O COMUNICARE A TERZI IL CONTENUTO DEL PRESENTE ELABORATO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione e riferimenti normativi

Queste norme tecniche di attuazione costituiscono il riferimento regolamentare per la realizzazione delle opere previste dal PUE riguardante l'Ambito Perequativo per Aree e Servizi alla Residenza individuato dal vigente PUG del Comune di Canosa di Puglia come AP.AS/R12.

Il presente PUE è stato redatto ai sensi di quanto normato agli artt. 15 e 16 della L.R. n. 20/2001 e dagli artt. 38, 53 e 55 del vigente PUG di Canosa di Puglia.

Queste norme tecniche di attuazione sono altresì state elaborate nel rispetto dell'art. 28.2 della NTA del PUG visti gli esiti favorevoli della conferenza di servizi istruttoria di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 329 del 02.03.2022.

Art. 2 - Obiettivi

Obiettivo del PUE è la definizione di un nuovo tessuto urbano che vada a completare il contesto di margine nel quale si sviluppa, cercando di migliorarlo attraverso la dotazione di nuovi spazi per il verde attrezzato ed i servizi pubblici. Particolare attenzione è stata prestata al miglioramento e completamento della viabilità con realizzazione della nuova strada di PUG di collegamento fra le vie Rizzi e Capurso e la via Roosevelt.

Sono inoltre stati approfonditi gli aspetti tipologici e funzionali degli edifici privati ponendo attenzione agli aspetti ambientali e bio-climatici.

Art. 3 - Elaborati del PUE

Il PUE si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Schema di convenzione
4. Elaborati grafici
 - 4.1 - Individuazione comparto su cartografia catastale
 - 4.2 - Planimetria generale con dati dimensionali e volumetrici
 - 4.3 - Planimetria con individuazione delle sezioni
 - 4.4 - Profili e sezioni territoriali
 - 4.5 - Planovolumetrico
 - 4.6 - Planimetria con ipotesi di sistemazione delle aree a verde
 - 4.7 - Schemi compositivi blocco tipo
 - 4.8 - Urbanizzazioni primarie di progetto
5. Relazione finanziaria
6. Ripartizione utili ed oneri
7. Rapporto ambientale per verifica assoggettabilità a VAS
8. Relazione di compatibilità paesaggistica al PPTR
9. Relazione geologica e modellazione sismica

Art. 4 - Modalità di attuazione

Gli interventi previsti potranno essere realizzati dopo l'approvazione del PUE secondo la normativa di cui al precedente art.1 di queste NTA.

L'attuazione del PUE potrà essere unitaria ovvero suddivisa in unità minime d'intervento in fase di progettazione esecutiva.

Art. 5 - Parametri urbanistici

Questo PUE attua il principio della perequazione urbanistica riferita al comparto edificatorio.

Nel rispetto delle previsioni del vigente PUG di Canosa di Puglia:

- all'intera superficie di ogni singolo AP.AS (St), viene attribuito un indice di edificabilità territoriale da cui deriva un volume virtuale da destinare alla residenza (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per l'attuazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv) individuata o nello stesso contesto, in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici della Del.G.R. 1437/2005, così come indicato dalle NTA del PUG.
- la superficie derivante dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale o derivante dalla differenza tra la superficie del comparto perequato e la superficie di concentrazione volumetrica, e comunque nella misura minima del 70% della St, è destinata a servizi (secondo le modalità individuate dai PUE per ogni singolo contesto) e ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune.
- per il reperimento delle aree a standard derivanti dalla volumetria residenziale, all'interno delle singole Superifici di concentrazione volumetrica (Scv) dovranno essere reperite esclusivamente le aree per parcheggi di cui al DIM 1444/1968.
- le aree destinate ad interventi pubblici, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato.
- le aree per servizi devono essere obbligatoriamente ubicate in fregio alla viabilità pubblica, con accesso diretto dalla stessa;
- va evitata la polverizzazione delle aree per servizi;
- le aree per servizi devono essere ubicate in prossimità delle maglie a destinazione omogenea.

Il PUE del comparto perequativo AP.AS/R12 è stato elaborato nel rispetto dei seguenti indici e parametri sanciti dal PUG:

- Ifc = 0,4 mc/mq;
- Scv = Stc – Sus;
- Sus = 70% Sc;
- Hmax = da definire in sede di PUE, con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche;
- Dc = H x 0,5 con un minimo di 5 ml;

- Df = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 con un minimo di 10 ml;
- Dst = secondo il Codice della Strada, con minimo 8 ml, o secondo l'allineamento consolidatosi;
- $Sp = 30\% Stc$;

Il volume virtuale derivante dall'applicazione dell'Itc sull'intero comparto, destinato alla residenza, deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica.

Precisazioni introdotte dal PUE:

- L'altezza massima $Hmax$ farà riferimento a quelle già presenti nella zona ed alla larghezza stradale (m. 16 sulla strada di PUG, m. 8 sulle altre strade).
- La distanza dalla strada Dst , nel caso si prevedano parcheggi in linea, va misurata dal bordo della carreggiata.
- L'attuazione del PUE comporterà la conseguente destinazione residenziale delle superfici di concentrazione volumetrica SCV. Pertanto all'interno di tali superfici potranno essere consentiti tutti gli interventi edilizi minori di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 57 del 30.07.2009, così come dalla stessa normativa.
- Eventuali ulteriori costruzioni che potranno essere realizzate successivamente nell'AP.AS/R12 dovranno uniformarsi alle costruzioni ivi esistenti, non superandone l'altezza e la densità abitativa, e dovranno rispettare le presenti N.T.A.

Art. 6 - Sostenibilità ambientale

5.1. In analogia con quanto definito dalla Delibera di Giunta Regionale N. 2589 del 22.12.2009 "DRAG – Criteri per la formazione e la localizzazione dei PUE", e per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, il presente PUE è stato concepito sulla base di norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso:

- le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;

- il “minimo deflusso vitale” per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- indicazione della densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- indicazioni progettuali e tipologiche che:
 - tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l’edificio;
 - usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno
 - considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;
 - privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l’efficienza energetica.

5.2.Verifiche preliminari:

- saggi geologici stratigrafici del sito ed indagini sismiche e geoelettriche;
- rispetto dell’originario assetto delle acque meteoriche superficiali ed attuazione di misure di protezione dall’eventuale inquinamento indotto dall’attività antropica;
- mitigazione delle emissioni in atmosfera rivenienti dal riscaldamento degli edifici;
- contenimento dell’inquinamento luminoso e risparmio energetico (R.R. 13/2006);

5.3.Misure di sostenibilità in fase di cantiere:

- contenimento dell’emissione di polveri;
- minimo stazionamento dei rifiuti in cantiere e conferimento degli eventuali materiali di risulta alle pubbliche discariche;
- contenimento consumi energetici;
- riuso, ove possibile, dei materiali di scavo e di recupero;
- uso di essenze autoctone per le aree a verde;
- uso di elementi di arredo urbano di tipologie simili a quelli esistenti nella zona;
- favorire la viabilità lenta;
- installazione di colonnine di ricarica elettrica per automobili.

Art. 7 - Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso consentita dal PUG per il comparto AP.AS/R12 è quella residenziale.

Le aree a standard cedute al Comune saranno destinate a verde di quartiere.

Art. 8 - Progetti esecutivi

I progetti esecutivi del PUE indicheranno a livello di dettaglio le modalità d’intervento sulle singole parti del complesso.

Essi potranno prevedere varianti e modificazioni attuative del PUE per quanto riguarda la distribuzione e la forma dei lotti senza che ciò costituisca variante al PUE, purché non vengano incrementate le superfici utili complessive ed i volumi.

Nei progetti esecutivi potranno essere consentite modeste variazioni, nell'ordine massimo del 10% sui parametri dimensionali definiti dal piano, nel rispetto della cubatura massima assentita, senza che esse siano considerate varianti al PUE.

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal PUE sono quelli indicati nei grafici di progetto, ove sono evidenziate le sagome d'ingombro di ogni fabbricato, le distanze dai confini e gli arretramenti stradali.

Art. 9 - Aree per le sedi viarie ed i parcheggi

Sono le aree destinate al traffico veicolare ed al parcheggio. Oltre agli spazi di cui al D.I. 1444/1968 a detrarre dalla Superficie di Concentrazione Volumetrica sono stati previsti parcheggi in linea su tutte le strade, anche al fine di garantire una migliore fruizione degli spazi pubblici da destinare a verde di quartiere ai sensi delle NTA del PUG vigente. Ai fini della mitigazione del fenomeno noto come "isola di calore" ed ai sensi di quanto previsto dell'art. 40 bis del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, si prevede la piantumazione di almeno 1 albero per posto auto, da allocarsi a margine del marciapiede nelle adiacenti aree a verde.

Art. 10 - Aree per il verde pubblico

Le aree pubbliche e/o le aree cedute dai privati al Comune, sono destinate a "verde di quartiere" sino alla realizzazione dell'opera pubblica prevista.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere di tipo autoctono o comunque tipiche del paesaggio locale; ove possibile, dovranno essere utilizzate eventuali alberature esistenti attraverso interventi di espianto e reimpianto.

Art. 11 - Recinzioni

Le recinzioni sui fronti stradali saranno realizzate con muri di recinzione scialbati o tinteggiati, di altezza fuori terra di m. 1,10 con soprastante ringhiera metallica di pari altezza.

Art. 12 - Marciapiedi

I marciapiedi avranno una larghezza minima di m. 1,20 e saranno realizzati contestualmente alle strade ed ai parcheggi. Per la pavimentazione si utilizzerà materiale antisdrucchio posato a giunto aperto per consentirne il drenaggio.

Il cordone sarà preferibilmente in pietra o materiale simile, della larghezza minima di cm 20.

Art. 13 - Convenzione

La convenzione del PUE seguirà lo schema previsto dalla bozza allegata e disciplinerà le modalità di attuazione del piano, secondo le norme definite nelle presenti NTA.

Art. 14 - Verifica parametri urbanistici del PUE

Con riferimento all'elaborato Elaborato 3.1.P2 – “Dati dimensionali e volumetrici del PUE”, i dati relativi al comparto AP.AS/R12 sono i seguenti:

Superficie Totale del Comparto

St mq. 15.628

Volume massimo realizzabile

Vmax mc. (15.628x0,40) mc. 6.251

Volume di progetto

V mc. 6250 < V max

Superficie massima di concentrazione volumetrica

SCVmax 30% di mq. 15.628 mq. 4.688

A detrarre standard parcheggio mq. 2,5 per abitante

Volume per abitante mc. 80

Numero abitanti 6.250:80 79

Superficie minima standard parcheggio mq. 198

Superficie fondiaria massima

Sf max mq. 4.490

Superficie fondiaria di progetto

(detratti mq. 200 standard a parcheggio)

Lotto 1 mq. 1.682

Lotto 2 mq. 544

Lotto 3 mq. 2.262

Superficie fondiaria di progetto

Sf mq. 4.488 < Sf max

Scheda di verifica coerenza PUE/PUG

| | PUE | PUG |
|--------------------------------|------------------|------------|
| Superficie totale del comparto | mq. 15.628 | mq. 15.628 |
| Volume | mc. 6.250 | mc. 6.251 |
| Ifc | 0,4 mc/mq | 0,4 mc/mq |
| Aree per servizi pubblici | mq. 11.140 | mq. 11.138 |
| Hmax | m. 6,10 | --- |
| Dc | Hx0,5 min. ml. 5 | ml. 5 |
| Ds | ml. 8 | ml. |