



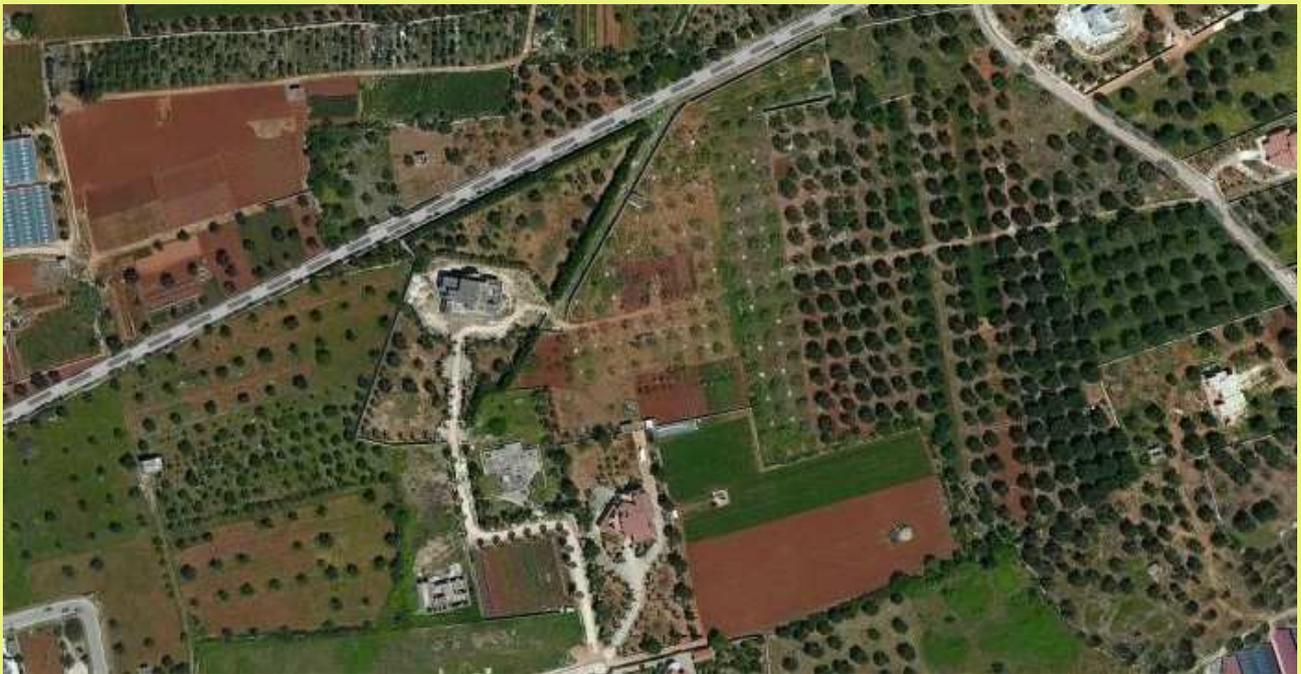
CITTA' DI MELISSANO

PROVINCIA DI LECCE



PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E)

CONTESTI PERIURBANI DELLE DIFFUSIONE RESIDENZIALE (CU8) "CARRINO"



2

Norme Tecniche di Attuazione

Aprile 2015

I TECNICI

Ing. Enrico Margari

Geom. Antonio Margari



SOMMARIO

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - DURATA ED EFFICACIA DEL PUE	3
ART. 3 - ELABORATI DEL PUE	3
ART. 4 - DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.....	3
ART. 5 - ATTUAZIONE DEI PROGETTI ESECUTIVI.....	4
ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	4
ART. 7 - EDIFICAZIONE.....	4
ART. 8 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI.....	6
ART. 9 - DEFINIZIONI.....	6
ART. 10 - PRESCRIZIONI.....	8
ART. 11 - DISTACCHI	9
ART. 12 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE	10
ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI	10

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, in linea con quanto previsto dal Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) del Comune di Melissano, normano l'area individuata come CU8, ovvero, Contesti Periurbani della diffusione Residenziale nella Tav. 6.5bis del PUG.

Le norme di seguito esposte integrano le previsioni urbanistiche contenute nella relazione tecnico illustrativa e nelle tavole grafiche del PUE, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria.

ART. 2 - DURATA ED EFFICACIA DEL PUE

La durata dell'efficacia del PUE è indicata nella delibera di approvazione e non potrà comunque superare 10 anni. Per entrata in vigore del PUE si farà riferimento alla data di pubblicazione della delibera di approvazione sul *Bollettino ufficiale della Regione Puglia*.

ART. 3 - ELABORATI DEL PUE

Gli elaborati che fanno parte integrante e hanno carattere prescrittivo sono:

1. Relazione Tecnico - Illustrativa
 - Tavola 1.1 - Inquadramento territoriale e stralci del PUG/S,PUG/P, PPTR E PUTT/P
 - Tavola 1.2 - Piano Urbanistico Esecutivo alla scala del Piano Urbanistico Generale
 - Tavola 1.3 - Stato di fatto ed elenchi catastali
 - Tavola 1.4 - Stato di progetto
 - Tavola 1.5 - Piano-volumetrico
 - Tavola 1.6 - Schema impianto idrico e gas metano
 - Tavola 1.7 - Schema impianto elettrico e telefonico
 - Allegato 1.8 - Documenti allegati
 - Tavola 1.9 - Schema impianto fognatura bianca
2. Norme tecniche di Attuazione
 - Tavola 2.1 - Distacchi
 - Tavola 2.2 - Aree da cedere
 - Allegato 2.3 - Allegato - Cessione aree e ripartizione cubatura/lotti
3. Relazione Finanziaria
4. Relazione Geologica

ART. 4 - DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del contesto sarà disciplinata dal presente PUE è subordinata al normale iter abilitativo previsto dalla vigente normativa.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEI PROGETTI ESECUTIVI

Le opere previste dal presente PUE saranno attuate e opportunamente dimensionate mediante progetti esecutivi redatti sulla base delle previsioni del PUE stesso.

I progetti dei collegamenti alle strade esistenti e degli allacciamenti ai servizi dovranno essere conformi alle norme vigenti e prodotti secondo le indicazioni degli Uffici cui spetta l'approvazione.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel PUE sono quelle ammesse dalle NTA del PUG ovvero:

- residenze;
- verde attrezzato, verde pubblico;
- attività commerciali di vicinato;
- piccole attività di servizio;
- sedi di associazioni, Enti, Partiti, ecc;
- piccoli laboratori artigiani che non producono molesti rumori, vibrazioni, odori o emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- servizi pubblici e di interesse pubblico.

ART. 7 - EDIFICAZIONE

L'area del contesto urbano è suddivisa in:

- 6 lotti edificabili
- 1 lotto da destinare a verde attrezzato (lotto 7) in cessione al Comune di Melissano
- viabilità interna principale in cessione al Comune di Melissano

non è ammessa variazione nella suddivisione, è ammesso l'accorpamento di singoli lotti. L'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni plano volumetriche rappresentate nella tabella seguente, adottando come base per i criteri di progettazione l'indice di fabbricabilità fondiaria relativo ad ogni lotto.

IDENTIFICATIVO LOTTO	SUPERFICIE (mq)	PREVISIONI VOLUMETRICHE (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA
Lotto 1	9.767	2.540	0,26

Lotto 2	17.945	3.712	0,21
Lotto 3	2.132	725	0,34
Lotto 4	1.110	377	0,34
Lotto 5	1.859	576	0,31
Lotto 6	4.943	2.400	0,49
Lotto 7	1.938	-	-
Viabilità principale	1.626	-	-
TOTALE	41.320	10.330	

ART. 8 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI

I nuovi fabbricati devono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante.

Nel caso di copertura a falde, esse dovranno avere pendenza del 35%.

È ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso".

ART. 9 - DEFINIZIONI

Lotto edificabile (Le): il lotto edificabile è costituito da una porzione di suolo sul quale è stata prevista la costruzione di fabbricati così come indicato nella tavola 1.4 (Stato di progetto e previsioni planovolumetriche).

Superficie fondiaria del lotto (Sl): la superficie fondiaria del lotto è pari alla dimensione in mq del lotto edificabile così come individuato negli elaborati grafici e comprende tutte le aree al lordo degli spazi destinati agli arretramenti dal filo stradale, delle eventuali fasce di rispetto e delle strade di servizio.

Superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dei volumi edificati fuori terra al lordo delle chiusure perimetrali esterne, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati, le tettoie e pensiline.

Superficie permeabile (Sp): la superficie sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): rappresenta il rapporto massimo fra il volume edificabile (V) e la superficie del lotto (Sl) ed è espresso in mc/mq.

Altezza (Ht): rappresenta l'altezza teorica interna netta, pari alla differenza fra il pavimento e l'intradosso degli elementi strutturali principali (travi, o catene o solai).

Altezza lorda di piano (Hp): rappresenta l'altezza lorda reale di un piano, pari alla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti, o, in caso di copertura inclinata/curva, pari all'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

Altezza (H): rappresenta l'altezza reale di un edificio pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna (quota piazzale) e quella della linea determinata puntualmente dall'intersezione tra il piano definito dalla chiusura perimetrale esterna e quello determinato dall'estradosso in caso di copertura orizzontale. Per coperture inclinate/curve l'altezza H è pari

alla differenza fra la quota della sistemazione esterna (quota piazzale) e quella della linea determinata, puntualmente, dall'intersezione tra il piano definito dalla chiusura perimetrale esterna e quello orizzontale passante per l'intersezione fra lo stesso piano (definito dalla chiusura perimetrale esterna) e la superficie costituente l'estradosso della copertura.

Volume (V): il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento S_p per la relativa altezza lorda di piano H_p ed è espressa in mc.

Densità arborea ed arbustiva (Ip): rappresenta la quantità di piante e/o alberi per unità di superficie (mq) delle aree destinate in progetto a verde.

Distanza dal confine (Dc): la distanza dal confine è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto di proprietà.

Distanza tra fabbricati (Df): la distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli posti in lotti contigui, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini.

Distanza dalla strada (Ds): la distanza dalla strada è la minima distanza tra il fronte del fabbricato ed il ciglio stradale adiacente o prossimo al limite del lotto di proprietà.

Distanza dal tracciato ferroviario (Dtf): rappresenta il minimo distacco dal lembo esterno del binario più vicino.

ART. 10 - PRESCRIZIONI

Recinzioni: le recinzioni sono state suddivise in:

- **Fronte strada:** che potranno essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di 1,50 m misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, in ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di 1,00 m. Le siepi possono raggiungere l'altezza massima di 2,0 m. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile molto importante, deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali.
- **Delimitanti le proprietà:** che potranno essere realizzate in muri, siepi, grigliati e non superare l'altezza di 2,50 m misurata dalla quota media del piano di campagna, in ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di 2,50 m. Le siepi possono raggiungere l'altezza massima di 2,0 m.

Piantumazione lineare: lungo la viabilità interna del comparto e dove possibile sui confini di ogni lotto dovranno essere previste in sede di progettazione delle piantumazioni lineari di arbusti e/o alberi ad alto fusto con lo scopo di creare delle barriere fonoassorbenti.

Porticati: in accordo alle NTA del PUG del Comune di Melissano il volume dei porticati o dei frangisole, comunque realizzati a servizio di una costruzione principale, sono esclusi dal conteggio della superficie coperta e del volume consentito, fino alla concorrenza del 30% della superficie dell'edificio principale.

Garage: in accordo alle NTA del PUG del Comune di Melissano il volume dei garage, comunque realizzati a servizio di una costruzione principale, sono esclusi dal conteggio della superficie coperta e del volume consentito, fino alla concorrenza del 30% della superficie dell'edificio principale.

Piantumazione aree a verde: gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti. Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni climatiche della zona, dovranno essere dislocate prevalentemente nelle zone perimetrali del lotto ed in special modo sui fronti stradali. Inoltre dovranno essere salvaguardate le essenze arboree presenti nel lotto mediante reimpianto, ove possibile, delle stesse nelle aree a verde.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti

di porfido. Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

Superficie permeabile minima: dovranno essere individuate per ogni lotto edificabile delle superfici permeabili in misura minima del 25% della Sl. Tali aree saranno costituite dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Densità arborea e arbustiva: dovranno essere indicate nell'ambito della progettazione per la realizzazione dei fabbricati oltre alla superficie permeabile minima, di cui al punto precedente, la densità arborea e arbustiva prevista in una misura non inferiore di n. 1 albero ogni 20 mq di superficie permeabile.

Spazi a parcheggio: gli spazi destinati a parcheggio pubblico sia a servizio degli insediamenti residenziali che dell'area a verde attrezzato dovranno essere opportunamente curati nella loro realizzazione. È consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo ma in ogni caso si dovrà garantire un facile deflusso delle acque meteoriche.

Utilizzo arretramenti stradali: gli spazi risultanti dagli arretramenti delle recinzioni sui fronti stradali devono essere sistemati e mantenuti a verde e/o a parcheggio. In tale aree potranno essere allocate inoltre le cabine di trasformazione per l'energia elettrica o di depressurizzazione per il gas metano.

Altezza degli edifici e coperture: il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso l'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 8,0 metri, è concesso inoltre un piano interrato.

Aree di pertinenza: le aree di pertinenza degli edifici a uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato.

ART. 11 - DISTACCHI

Nella edificazione si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- **Distanza dal confine (Dc):** la distanza minima dei fabbricati dai confini tra i lotti dovrà essere maggiore o uguale a 5,0 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come

balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

- **Distanza tra fabbricati (Df):** la distanza minima tra i fabbricati dovranno essere almeno pari a 10 m. L'edificazione di fabbricati a distanza nulla o inferiore rispetto a quanto imposto sarà possibile in caso di accordo non revocabile tra i confinanti, salvaguardia di norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.
- **Distanza dalla strada (Ds):** la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale della viabilità di Piano, adiacente o prossimo al limite di proprietà, deve essere pari a 6,0 m.
- **Distanza dal tracciato ferroviario (Dtf):** ai sensi dell'art. 49 del DPR 753 del 11.07.1980 e s.m. la distanza delle recinzioni dei lotti dal tracciato ferroviario deve essere non inferiore a 6 m dal lembo esterno del binario più vicino, mentre la distanza di qualunque altro manufatto dallo stesso tracciato deve essere non inferiore a 30,0 m misurati dal lembo esterno del binario più vicino, fatte salve eventuali deroghe concesse dal gestore della tratta ferroviaria.

ART. 12 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE

Le urbanizzazioni primarie non prevedono, data la difficoltà tecnica e l'onerosità delle opere, la realizzazione della rete di fognatura nera e della rete di fognatura bianca. Per tale motivo i reflui di origine civile dovranno essere smaltiti all'interno dei singoli lotti mediante trattamento primario, con vasca di tipo Imhoff per la chiarificazione dei liquami e la digestione anaerobica dei fanghi, e trattamento secondario di scarico negli strati superficiali del suolo (subirrigazione o fitodepurazione) per il quale sarà redatto opportuno progetto.

Tutte le aree a parcheggio, private e pubbliche e le strade interne alle superfici fondiarie saranno realizzate mediante sistema di blocchetti del tipo matton-prato, pertanto dovranno risultare permeabili all'acqua. Tutte le superfici fondiarie, ad eccezione di quelle edificate, dovranno essere destinate a giardini, con superfici assorbenti. Pertanto, essendo l'acqua delle precipitazioni meteoriche completamente assorbita dal terreno, non vi è la necessità di canalizzarla per smaltirla diversamente.

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del PUG vigente nel Comune di Melissano.