



# PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "casulli"

SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLA MAGLIA 46C  
CONTESTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE

OGGETTO



TIPO  
**TESTO E DOCUMENTI**

ELABORATO  
**NORME URBANISTICHE  
EDILIZIE**

TAVOLA

**R.05**

VERSIONE

**1.01**

Prog. URBANISTICA

**ing. SAPONARA Vincenzo**

PROPONENTI

**Sig.ra CASULLI Giovanna**

**0154 / 0346 / 1**

**MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLA NOTA DI PROTOCOLLO  
10162 DEL 22 FEB 2016**

# PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "casulli"

**SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLA MAGLIA 46 C  
CONTESTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE**

## **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>ARCHITETTURA, MATERIALI E RADIAZIONE SOLARE.....</b>	<b>3</b>
<b>ESSENZE ARBOREE E SUPERFICIE PERMEABILE.....</b>	<b>5</b>
<b>PARAMETRI URBANISTICI.....</b>	<b>6</b>
Distanze .....	6
Caratteristiche esecutive unita' di intervento.....	7

## PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Esecutivo **"casulli"** è sottomesso agli ordinamenti delle Previsioni Strutturali nonché Programmatiche del Piano Urbanistico Generale.

Il PUG è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 22 ottobre 2010, pubblicata nel B.U.R. Puglia, n.167del 4 novembre 2010.

Successivamente è stato variato con Delibere di Consiglio Comunale Nr.i 34, 35 e 36 del 04 agosto 2014 (B.U.R.P. Nr. 130 del 18.09.2014)

Questo Piano Esecutivo, giusto ed ad integrazione di quanto riferito all'interno della Relazione Illustrativa (doc. R.01) è stato redatto con riferimento a:

- articolo 3.03 PUG/S
- articolo 24/S "Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza"
- articolo 22/P "Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade"
- Regolamento Edilizio (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 01.08.2011 e ss. mm. ii.)

oltre che a tutte le norme e disposizioni Regionali e Nazionali vigenti in materia.

Sarà inoltre soggetto anche alle norme di seguito riportate.

Il corrente Piano Urbanistico Esecutivo **"casulli"** si articola in numero due lotti edificabili corrispondenti ad altrettante Unità di Intervento Minime (UI).

In particolare è composto da numero due U.I. residenziali

Giusto quanto stabilito nel presente piano ed in ossequio all'articolo 22, comma3, lettera "b" del D.P.R. Nr. 380/2001, la realizzazione edilizia potrebbe avvenire secondo le modalità della Denuncia di Inizio Attività purché la Delibera di approvazione del piano riporti esplicitamente il ricorso a tale istituto.

## **ARCHITETTURA, MATERIALI E RADIAZIONE SOLARE**

Attesa la disposizione planovolumetrica dei corpi di fabbrica e la loro complementare sistemazione degli spazi liberi pertinenti oltre alle eventuali opere di recinzione e collocazione dell'arredo urbano, occorrerà necessariamente che la composizione sia organica e in grado di conferire l'integrazione con gli edifici circostanti.

La tipologia costruttiva adottata è quella della casa monofamiliare.

Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di elementi e materiali che siano duraturi e contemporaneamente facili da mantenere.

Inoltre, con riferimento a quanto riportato nel Regolamento Edilizio le scelte dovranno essere valutate relativamente all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, al risparmio dell'acqua, alla qualità urbana.

Si dispone quindi la:

- uniformità cromatica degli edifici, seppur in diverse tonalità;
- omogeneità per tutti gli elementi edilizi che contribuiscono alla composizione architettonica;
- idoneo orientamento degli ambienti abitabili delle residenze;
- utilizzo di materiali a norma e soprattutto che siano tipici locali ed allo stesso tempo eco-compatibili;
- scelta di soluzioni che tengano conto del rispetto della normativa energetica ed in particolare dei valori massimi ammissibili per la trasmittanza termica;
- scelta di soluzioni che tengano conto del rispetto della normativa sull'isolamento acustico;
- eventuale utilizzo di sistemi di schermatura delle radiazioni solari (ad esempio aggetti, balconi, schermature ad integrazione prospettica delle facciate);
- costruzione di muretti di confinamento delle proprietà, sia privata-privata, che privata-pubblica, a realizzarsi al pari di muretti a secco.

Tutte le scelte relative agli elementi di arredo, anche di natura pubblica, devono essere consoni alla architettura prevista e uniformi in tutto il Piano Esecutivo.

In particolare si dovranno uniformare:

- ringhiere;
- pluviali;
- parapetti;
- finestre, portefinestre e portoni;
- canne fumarie;

- ecc.

Si provvederà ad una progettazione razionale che tenga conto, anche per la parte permeabile della proprietà privata, di scelte idonee allo smaltimento delle acque meteoriche ed al relativo drenaggio.

Nella particolare definizione della progettazione esecutiva dovrà tenersi conto di eventuali sistemazioni a gradoni dei fabbricati per effetto delle pendenze stradali.

A tal proposito non saranno tenute in considerazione, ai fini del calcolo della superficie utile lorda, probabili presenze, nelle organizzazioni planoaltimetriche dei fabbricati, di piani seminterrati uscenti al di fuori del terreno a sistemazione avvenuta.

## ESSENZE ARBOREE E SUPERFICIE PERMEABILE

Giusto quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, la densità delle specie arboree previste nel settore del verde di natura privata del PUE è:

- un albero ogni 100 mq di superficie permeabile;
- un arbusto ogni 50 mq di superficie permeabile.

Le quantità minime sono identificate nella tabella allegata al paragrafo dei Parametri Urbanistici.

Si consiglia che (anche se ciò non è vincolante) queste siano di tipo autoctono, tipiche della vegetazione mediterranea, quali, ad esempio, per gli arbusti:

- *Juniperus*, (ginepro) è un genere delle Cupressaceae, comprendente specie arboree e arbustive, tra cui molte spontanee della flora italiana e adatte alla selvicoltura;
- *Laurus nobilis* (alloro) è una pianta aromatica appartenente alla famiglia delle Lauraceae, diffusa nelle zone di clima mediterraneo;
- *Rosmarinus officinalis*, (rosmarino) è un arbusto appartenente alla famiglia delle Lamiaceae;
- *Punica granatum* (melograno) è una pianta della famiglia delle Punicaceae presente sin dall'antichità nel Caucaso e nell'intera zona mediterranea;
- *Foeniculum vulgare* (finocchio selvatico) è una pianta erbacea mediterranea della famiglia delle Apiaceae (Ombrellifere);

mentre, ad esempio, per gli alberi:

- *Quercus ilex*;
- *Fraxinus ornus*

e comunque tutte le forme vegetazionali già presenti.

La superficie permeabile media prevista per l'intero Piano Esecutivo corrisponde al 60% dell'intera superficie fondiaria.

Poiché sulla base delle progettazioni esecutive è possibile che i valori indicati nelle tabelle allegate (vedi paragrafo successivo) possano non essere rispettati, si dispone comunque che la superficie a verde permeabile non sia inferiore al 90% di quella prevista e tabellata.

## **PARAMETRI URBANISTICI**

### **DISTANZE**

Per strada si intende la piattaforma stradale comprensiva dei marciapiedi.

Per confine tra due proprietà private contermini si intende la mezzeria (o altro elemento distintivo) dell'elemento di divisione (ad esempio muretto a secco).

Per confine con la strada si intende la faccia esterna, rivolta verso la strada, dell'elemento di suddivisione con la proprietà privata (ad esempio muretto a secco).

L'altezza del fabbricato corrisponde al dislivello, a sistemazione avvenuta, tra la quota marciapiede e quella dell'estradosso strutturale dell'ultimo solaio di copertura (da quest'ultimo è da escludere la quota solaio dell'eventuale torrino e le strutture complementari e connesse ad esso).

La distanza minima dovrà essere misurata tra la parte strutturale (ad esempio pilastri) più vicina al confine ed il confine come definito.

Non contribuiscono alla formazione delle distanze sopra rappresentate i balconi, quando inferiori, come aggetto, a metri 2, e tutte le sistemazioni architettoniche al di fuori della sagoma strutturale (ottenuta collegando gli allineamenti delle strutture portanti verticali).

Pertanto:

#### **DISTANZA TRA FABBRICATI:**

- La distanza minima dei fabbricati dalla strada non deve essere inferiore a metri 7,50.

#### **DISTANZA TRA FABBRICATO E CONFINE:**

- La distanza minima tra il fabbricato e il confine di proprietà non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.

**CARATTERISTICHE ESECUTIVE UNITA' DI INTERVENTO**

La superficie fondiaria, la Superficie Utile Lorda massima, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria, l'Altezza massima, il Numero di Piani, la superficie a Parcheggi Privati, nonché quanto in relazione alla Superficie Permeabile e alla densità degli elementi arborei, sono definiti nelle due tabelle che seguono:

**LOTTO 1**

TIPO		U.M.	
Superficie Fondiaria (Sf)		mq	<b>4.400,00</b>
Indice Edificabilità Fondiaria (calcolato)		mq / mq	<b>0,04</b>
Superficie Utile Lorda (max)		mq	<b>177,38</b>
Superficie a tettoie, porticati, ecc (max)	40% di Sul	mq	<b>70,95</b>
Superficie P1 a Parcheggio Privato (min)	[3 mq di park ogni 10 mq di Sul]	mq	<b>53,21</b>
Superficie Permeabile (Sp) (min)	60% di Sf	mq	<b>2.640,00</b>
Superficie Impermeabile (Si) (max)	40% di Sf	mq	<b>1.760,00</b>
Numero Piani Fuori Terra		Nr.	<b>1,00</b>
Numero Alberi (min)	[1 Albero ogni 100 mq di Sf]	Nr.	<b>44,00</b>
Numero Arbusti (min)	[1 Arbusto ogni 50 mq di Sf]	Nr.	<b>88,00</b>

**LOTTO 2**

TIPO		U.M.	
Superficie Fondiaria (Sf)		mq	<b>3.450,00</b>
Indice Edificabilità Fondiaria (calcolato)		mq / mq	<b>0,04</b>
Superficie Utile Lorda (max)		mq	<b>135,08</b>
Superficie a tettoie, porticati, ecc (max)	40% di Sul	mq	<b>54,03</b>
Superficie P1 a Parcheggio Privato (min)	[3 mq di park ogni 10 mq di Sul]	mq	<b>40,52</b>
Superficie Permeabile (Sp) (min)	60% di Sf	mq	<b>2.070,00</b>
Superficie Impermeabile (Si) (max)	40% di Sf	mq	<b>1.380,00</b>
Numero Piani Fuori Terra		Nr.	<b>1,00</b>
Numero Alberi (min)	[1 Albero ogni 100 mq di Sf]	Nr.	<b>35,00</b>
Numero Arbusti (min)	[1 Arbusto ogni 50 mq di Sf]	Nr.	<b>69,00</b>