

Jonic Integrated Systems

Engineering & Construction - S.r.l.s.

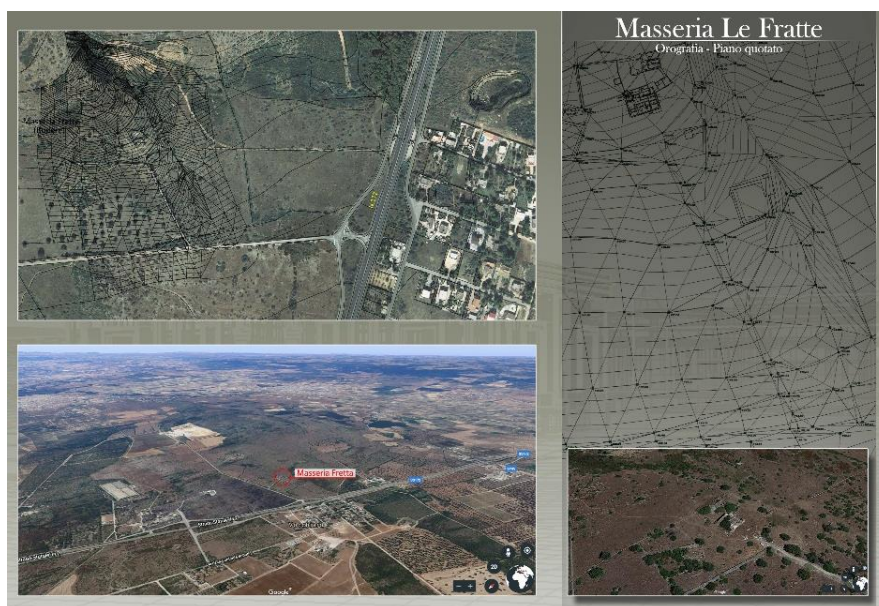
Via G. Oberdan, 127 - 74121 TARANTO - ITALY

Tel. (+39) 0994793048 – mobile (+39) 3804369301

E-mail: jonicintegratedsystems@gmail.com

Pec: jis@pec.it

COMUNE DI STATTE



OGGETTO: Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) come previsto dall'art. 28/S delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G. di Statte

LOCALITÀ: C.da Grottafornara - Masseria "Le Fratte"

COMMITTENTE: Azienda Agricola Giuseppe PETRONELLA

PROGETTISTA: Dott. Arch. Antonio LAGHEZZA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.)
per il Recupero e la Riqualificazione Urbanistico-Edilizia della Masseria Le Fratte, in agro
di Statte - Contrada Grottafornara

Art. 1 Oggetto delle Norme e Campo di Applicazione

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo per il Recupero e la Riqualificazione Urbanistico-Edilizia della Masseria Le Fratte, in agro di Statte - Contrada Grottafornara.

Dette norme dovranno essere rispettate nella elaborazione del progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione attinenti al Piano oltre che degli edifici in esso previsti, nella successiva fase di presentazione di Permesso di Costruire.

Per quanto non contemplato nel presente documento, valgono le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Urbanistico Generale vigente, le norme richiamate nel Regolamento Edilizio Comunale, la normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica, e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche del P.U.E., le stesse vanno eventualmente a precisare e integrare le N.T.A. del P.U.G., senza porsi in alcun caso in contrasto con le sopraccitate norme vigenti.

Qualora si configurino norme in contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore (scala maggiore).

In caso di incongruenza tra i dati indicati negli elaborati scritti e quelli grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli eventualmente indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti.

In caso di incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

In caso di incongruità tra eventuali perimetrazioni rilevate dal Piano Urbanistico Generale e perimetrazione rilevata con idonea strumentazione a terra, congruente con segni fisici leggibili sul territorio, prevale quest'ultima.

Art. 2 Destinazioni d'uso ammesse da Piano Urbanistico Esecutivo

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.E. sono quelle previste dalle N.T.A. allegate al P.U.G. e in particolare quelle richiamate nell'art. 28/S, al punto 28.06:

28.06 Destinazioni d'uso

- *Funzioni residenziali: U1/3*
- *Funzioni commerciali: U2/1*
- *Funzioni terziarie: U3/3, U3/5, U3/6, U3/8*
- *Funzioni per attività: U4/1*
- *Funzioni turistico ricettive: U5/1; U5/2; U5/3; U5/4*
- *Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/4*
- *Servizi pubblici: U7/3, U7/5*

Gli standard e gli oneri sono di conseguenza calcolati secondo la specifica destinazione d'uso prevista, adottandone i relativi parametri.

Art. 3 Elementi prescrittivi e indicativi

Costituiscono elementi *prescrittivi* del Piano Urbanistico Esecutivo sono comunque quelli previsti dalle N.T.A. allegate al P.U.G. e in particolare quelli richiamati nell'art. 28/S, al punto 28.07

28.07 Indici

- $E_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
- $H = 7,50 \text{ m}$ ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi agricoli
- *Dc.: distanza dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;*
È consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente;
- *Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10; - 72*
- *Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:*
 - a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
 - b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
 - c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

Costituiscono elementi *indicativi* del Piano Urbanistico Esecutivo, da precisare prima del rilascio del permesso di costruire:

- Le quote di progetto delle aree scoperte, che saranno precisate in sede di progetto esecutivo, delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto con particolare attenzione agli aspetti idraulici delle reti e terreni;
- La posizione dell'accesso al lotto, da realizzare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada;

Elementi diversi da quelli elencati, vanno considerati prescrittivi.

Art. 4 Strade

Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per le pavimentazioni. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, in linea con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Art. 5 Aree a verde attrezzato e parcheggi pubblici o di uso pubblico

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.E., dovranno rispondere a soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design.

Per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere adottate soluzioni con pavimentazione permeabile.

Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 4, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere riservati, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 6 Attuazione del piano

Il Piano viene attuato mediante presentazione di domanda di Permesso di Costruire.

Eventuali progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo, e dovranno rispettare il progetto di massima contenuto nel Piano Urbanistico Esecutivo approvato.

Art. 7 Prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici

Le Prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici sono quelle previste dalle N.T.A. allegate al P.U.G. e in particolare quelle richiamate nell'art. 28/S, al punto 28.08:

28.08 Prescrizioni specifiche 1

- *Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità.*
- *Il fabbisogno energetico degli edifici realizzati, calcolato in base al D.Lgs. 192/2005 e agli eventuali indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, sia soddisfatto per almeno il 60% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili*
- *I nuovi edifici dovranno realizzarsi secondo i criteri della L.R. 13/2008. L'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 previsto dalla stessa legge regionale.*
- *Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata*
- *Per le aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923, le acque meteoriche, a seguito di parere preventivo del competente Servizio Foreste, potranno essere opportunamente utilizzate per usi irrigui.*

Art. 8 Requisiti estetici, funzionali e prestazionali degli edifici e delle aree scoperte

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- di qualità estetica, come percezione dell'edificio stesso, e in particolar modo come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante;
- di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
- di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, d'igienicità e di sicurezza statica.

In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. In detta relazione dovranno essere chiari i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta

Art. 9 Disposizioni finali

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle N.T.A. del P.U.G. ed in particolare dell'art. 28/S che si riporta integralmente in coda, oltre ai regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.

Art. 28/S

Contesti multifunzionali ad indirizzo agrituristico

28.01 Riguardano parti del territorio extraurbano caratterizzate da un'economia agricola residuale, il cui sistema aziendale è frammentato e sostituito da altri usi e funzioni, ma con la presenza di significativi insediamenti rurali anche di valore storico, che opportunamente valorizzati e tutelati possono rappresentare il cardine sui cui organizzare una possibile offerta turistica e agrituristica, rendendo evidente l'idea del PUG come opportunità di sviluppo coerente con le indicazioni emerse nella fase di ascolto delle esigenze degli abitanti. In tali Contesti, oltre alla conferma dell'attività produttiva agricola, il PUG/S indica nel consolidamento delle altre funzioni ed in particolare di quella turistica, la strategia per una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali.

28.02 In questi Contesti gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e quelli di Nuova costruzione attraverso gli Interventi di Trasformazione urbanistica estesi all'intero contesto, con l'introduzione di una lieve edificabilità per scopi prevalentemente turistici ed agrituristici, specificata, nei suoi valori massimi, già nel PUG/S.

Previsioni di dettaglio (trasferite dal PUG/P al PUG/S dalla Conferenza di Servizi).

28.03 Obiettivi

- Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Statte*
- Consolidamento delle altre funzioni ed in particolare di quella turistica e agrituristica in particolare, per perseguire la strategia di una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali*
- Possibilità di realizzare attrezzature pubbliche e private e attività al servizio della popolazione insediata, consolidando al contempo gli insediamenti esistenti.*

28.04 Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo esteso all'intero contesto individuato nel PUG/S (tavole: P 2.1 - P 2.2 - P 2.3 - P 2.4) o a lotti minimi di 2 Ha, purché comprendenti l'edificio rurale di valore storico da ristrutturare o restaurare in funzione delle indicazioni presenti nelle analisi della stratificazione storica del sistema insediativo svolta nel PUG*

28.05 Modalità di Intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente*
- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione.*

28.06 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/3*
- Funzioni commerciali: U2/1*
- Funzioni terziarie: U3/3, U3/5, U3/6, U3/8*
- Funzioni per attività: U4/1*

- Funzioni turistico ricettive: U5/1; U5/2; U5/3; U5/4
- Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/4
- Servizi pubblici: U7/3, U7/5

28.07 Indici

- $E_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
- $H = 7,50 \text{ m}$ ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi agricoli
- D_c .: distanza dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;
È consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente;
- D_f .: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10; - 72
- D_s .: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:
 - a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
 - b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
 - c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

28.08 Prescrizioni specifiche 1

- Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità.
- Il fabbisogno energetico degli edifici realizzati, calcolato in base al D.Lgs. 192/2005 e agli eventuali indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, sia soddisfatto per almeno il 60% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili
- I nuovi edifici dovranno realizzarsi secondo i criteri della L.R. 13/2008. L'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 previsto dalla stessa legge regionale.
- Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata
- Per le aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923, le acque meteoriche, a seguito di parere preventivo del competente Servizio Foreste, potranno essere opportunamente utilizzate per usi irrigui.

28.09 Prescrizioni specifiche 2

Per gli eventuali interventi di nuova edificazione il lotto minimo da asservire, con apposito atto notarile, è di 2ha.

- Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;
 - distacco minimo dai confini mt 5 (cinque).
- La SUL sviluppata da eventuali edifici esistenti è aggiuntiva rispetto alla edificabilità complessiva assegnata al contesto.

28.10 Prescrizioni specifiche 3

- Sono ammesse le attività commerciali limitatamente alla vendita di prodotti alimentari, ai bar ed all'attività di ristorazione.
- Sono ammesse le attività artigianali e terziarie solo se a servizio dell'attività agricola.