

COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

Delibera C.C. n. 51 del 13/11/2013

AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO EX ALASKA

RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA:
REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE tipo M2, LOCALI
COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proponenti:

B&G s.r.l.

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

ICS s.r.l.

Via Copernico 12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

L'area oggetto d'intervento comprende gli immobili ricadenti nella suddivisione interna indicata nella tav. 1, tav. 2, tav. 3 degli elaborati grafici allegati alla presente: si tratta di un quota parte dell'area "ex Alaska" individuata come "Ambito 4a" dal DPRU (PIRU) di via Bosco a Veglie. Area compresa tra via Copernico e via Bosco.

Art. 1 Contenuti del piano

Le presenti norme, unitamente a tutti gli elaborati grafici e documentali a cui fanno esplicito riferimento, disciplinano l'assetto urbanistico del Piano di Recupero Urbanistico (P.I.R.U.) all'interno del Comune di Veglie denominato "Programma Integrato di Rigenerazione Urbana ai sensi della L. R. 21/2008 e s. m. i." e le relative modalità di progettazione e attuazione di tutti gli elementi che lo compongono.

Art. 2 Rinvio a norme generali

Per quanto non specificato nelle presenti norme Tecniche, valgono le norme di attuazione del P.R.G. approvato e successive varianti, di cui le presenti norme costituiscono un'ulteriore specificazione, nonché le norme, le leggi e i regolamenti vigenti.

Art. 3 Definizioni contenute nelle norme

Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni relative a parametri, grandezze ed indici urbanistici, così di seguito specificate e contenute nello schema di regolamento edilizio regionale tipo (RET) di cui alla Delibera di Giunta n. 2250 del 21/12/2017:

Superficie territoriale ST: superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria SF: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria IF: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. (m^2/m^2 o m^3/m^2).

Superficie coperta SCo: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo

esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiore a 1,50 m. La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra.

Indice di copertura IC: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

Superficie totale STo: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche delle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (art. 11 co. 1 della LR 13/2008)

Superficie lorda SL: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile SU: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani porte e finestre.

Superficie accessoria SA: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) I portici e le gallerie pedonali;
- b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) Le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.

Superficie complessiva SC: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria.
($SC=SU+60\% SA$).

Volume totale o volumetria complessiva V: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Altezza lorda HL: Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Volume edificabile Ve: Il volume edificabile (V_e) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (def. n. 19 del RET: somma della superficie totale per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Distanza dai confini DC: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad $1/2$ dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5, salvo le diverse distanze consentite nelle norme specifiche di zona.

Distanza degli edifici dalle strade DS: distanza minima della proiezione al suolo del fabbricato dal ciglio stradale, inteso come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

In particolare nel caso di strade di larghezza fra mt. 7 e mt. 15 il distacco minimo è pari a mt. 7,50.

Sagoma di massimo ingombro: rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; possono aggredire dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (balconi, pensiline, portici, tetti, ecc).

Per le altre definizioni non espressamente riportate si applica quanto previsto nel RET regionale e nelle regolamento edilizio vigente

Art. 4 Zonizzazione su base catastale

L'elaborato Tav. 11 – “Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Standards” riporta il perimetro dell'area di intervento del presente piano e distingue le aree con destinazione pubblica e quelle con destinazione privata.

Le aree con destinazione pubblica comprendono tutti gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero:

- la rete viaria locale di accesso e distribuzione interna al nuovo insediamento, le opere di allaccio alla viabilità urbana, i percorsi pedonali nonché i parcheggi pubblici;
- il verde pubblico ed i servizi pubblici di livello locale;

Le aree con destinazione privata comprendono tutte le superfici derivanti dalla superficie del lotto di intervento a cui saranno detratte le aree con destinazione pubblica.

Gli edifici individuati nella proposta urbanistica costituiscono le unità minime di intervento al fine del rilascio del titolo abilitativo.

I frazionamenti catastali delle aree con assegnazione ai singoli proprietari avverrà in seguito all'attuazione del Piano e alla realizzazione delle opere edilizie necessarie alla definizione catastale delle aree pubbliche e di quelle private.

Art. 5 Aree con destinazione pubblica

5.1 Rete viaria e percorsi pedonali

Negli elaborati Tav. 5, tav. 11, tav. 12 sono rappresentate le superfici destinate alla mobilità veicolare e pedonale. Il disegno planimetrico delle sedi carrabili, delle aree di sosta lungo la strada e dei marciapiedi della rete viaria locale sono state definite in forma indicativa, attraverso le sezioni trasversali e le principali quote altimetriche.

Fermi restando l'ingombro complessivo ed i criteri di giacitura e pendenza, il progetto esecutivo da redigersi sulla base di tali indicazioni, potrà apportare le opportune modifiche, anche secondo le indicazioni e le prescrizioni degli uffici competenti e studiare in dettaglio eventuali rimodellamenti degli spazi di arredo stradale, la sistemazione di aree particolari quali gli ingressi al quartiere.

Lungo l'asse viario di distribuzione del nuovo insediamento è opportuno prevedere in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, che la pavimentazione sia realizzata ad una quota

leggermente rialzata rispetto a quella della sede carrabile, come misura di moderazione della velocità e come segnale di priorità del pedone.

La rete dei percorsi pedonali pubblici ed il verde pubblico dovranno essere oggetto di progettazione unitaria garantendo la coerenza e la continuità nel disegno delle pavimentazioni, nella scelta dei materiali, degli elementi di arredo urbano come panchine, cestini per i rifiuti, illuminazione ecc., il cui disegno e consistenza sarà definito in sede di progetto esecutivo.

L'impianto di illuminazione, in particolare, dovrà garantire l'illuminazione di tutte le parti destinate ai percorsi ed agli spazi pedonali, ed alle aree di verde pubblico presenti tra le superfici fondiari residenziali, al fine di garantire il più elevato livello di sicurezza sociale.

Le eventuali piste ciclabili avranno una sede propria e sarà segnalata e differenziata con colori e materiali diversi da quelli dei percorsi pedonali.

5.2 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati tav. 4, tav. 5 e tav. 11 e che ne riportano la posizione e la superficie complessiva.

In esso sono vincolanti le superfici, la posizione, la forma e la sezione carrabile e dei marciapiedi, a meno delle eventuali modifiche migliorative da apportare in sede di progetto esecutivo.

I parcheggi sono stati dimensionati sulla base delle prescrizioni contenute nel DM del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

5.3 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Il verde ed i servizi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati tav. 4, tav. 5 e tav. 11, che ne riportano la posizione e la superficie complessiva. La tabella successiva ne stabilisce le

La zonizzazione tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal PRG all'interno dell'area di intervento.

Non sono previste strutture edilizie per istruzione e servizi civici.

La progettazione degli spazi verdi è stata coordinata con quella dei percorsi pedonali pubblici e privati di cui al precedente art. 5.1.

La tabella seguente riassume le superfici a standard previsti

standard	SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA PER L'INTERVENTO DI CUI AL D.M. 1444/68	SUPERFICIE A STANDARD PREVISTA DA PROGETTO PER L'INTERVENTO DI CUI AL D.M. 1444/68 DA CEDERE AL COMUNE DI VEGLIE	MAGGIORE SUPERFICIE mq
superficie a verde DM 1444/68	1255,75	1467,00	211,25
superficie a parcheggi DM 1444/68	737,75	1245,00	507,25
superficie a standard minima viabilità	406,40	1296,00	889,60
Totale superficie a standard DM 1444/68	2399,90	4008,00	1608,10

Art. 6 Aree con destinazione privata

Negli elaborati tav. 3, tav. 4, tav. 5 e tav. 11 si definiscono gli edifici da ristrutturare, da demolire con recupero della volumetria e quelli da realizzare attraverso il recupero della volumetria ed il bonus volumetrico che le norme vigenti permettono.

Sono state previste le relative aree a parcheggio pertinenziali, in superficie maggiore di quanto strettamente necessario e previsto dal D.M. 1444/68.

Art. 7 Dimensionamento del progetto

Parametri urbanistici	Stato attuale	Stato progetto	invarianti
- superficie territoriale (ST)	29905 mq	27.905 mq	
- superficie standard e parco pubblico	-----	11.828 mq	
- superficie fondiaria (SF)	-----	16.077 mq	
- Superficie totale (STo)	4152 mq	4574 mq	
- Volume totale	22.345,11 mc	23.618,12 mc	Il volume non può variare salvo quanto previsto da deroghe e incentivi previsti dall'edilizia sostenibile
- Indice di fabbricabilità fondiario		1,47 mc/mq	Tale indice non può variare salvo quanto previsto da deroghe e incentivi previsti dall'edilizia sostenibile

Art. 8 Parametri edilizi di progetto

Altezza max	H	7.50 m
Numero massimo di piani fuori terra	N	2
Distanza dai fili stradali	Ds	Non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti (codice della strada)
Distanza minima fra fabbricati	Df	Non inferiore a quelle esistenti salvo deroghe di legge
Distanza minima dal confine	Dc	5.00 m

Art. 9 Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso ammessa nel Piano è quella prevista dal DPRU approvato, ossia:

- Residenziale;
- commerciale , esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande ecc;
- artigianali di servizio compatibili con la residenza;
- turistico-ricettive;
- direzionali pubblico-private;
- culturali;
- espositivi e vendita di prodotti a chilometro zero;
- centri di refrigerazione e conservazione di prodotti agricoli ed alimentari;
- sportivi e ricreativi;
- socio-sanitarie;
- interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 21/2008 e s.m.i.

Art. 10 Modalità attuative

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nelle tavole del piano Piano di Recupero approvato ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle di cui agli art. 7 e art. 8.

In attuazione a quanto previsto dal Piano di Recupero approvato gli interventi edilizi ammessi saranno quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con eventuale bonus volumetrico previsto dalle leggi vigenti;

Per il calcolo degli standard urbanistici possono essere prese in considerazione le maggiori superfici previste dal D.M. 1444/68 ed evidenziate nella tabella dell'art. 5 .

Nelle more di attuazione del Piano Attuativo (P.A.), fino al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, frazionamento e incremento volumetrico.

All'interno dell'area potranno essere realizzati manufatti, arredi e quant'altro non sia computabile in termini di superficie e volume (pergolati, gazebo, locali tecnici, cisterne, vasche, piscine, fioriere, fontane, ecc) secondo le definizioni e specifiche dei vigenti regolamenti comunali e del RET regionale.

Art. 11 Lottizzazione e Urbanizzazioni

La lottizzazione, al netto degli standard, si articola in quattro blocchi di fabbricati, indicati nelle tavole grafiche, riportate anche in allegato alle presenti Norme.

Ciascun intervento e blocco di fabbricato può operare in maniera totalmente autonoma e indipendente dall'altro.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate in maniera da rendere autonome le singole Unità progettuali anche per l'ottenimento tempestivo del Certificato di Agibilità.

Art. 12 Arredo urbano

Le pavimentazioni, le recinzioni, dove previste, gli elementi di illuminazione e quant'altro riguarda l'arredo urbano delle parti comuni del comprensorio deve avere carattere unitario, almeno, all'interno del piano.

Tali elementi dovranno essere chiariti e definiti in sede di progetto edilizio. Sulla tav. 12 sono indicati gli elementi di arredo urbano oggetto di definizione ed approfondimento in sede di progettazione edilizia.

Art. 13 Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Nel rispetto della L.R. n. 13 del 10 Giugno 2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in sede di realizzazione degli interventi potranno applicarsi le norme della suddetta legge sia in rapporto alla acquisizione della Certificazione di sostenibilità edilizia di cui all'Art. 9 e al protocollo

Itaca/Puglia, alle modalità di calcolo degli indici e dei parametri edilizi (Art. 11) e alle ulteriori forme di incentivazione (Art. 12).

Art. 14 Regole non prescrittive

Hanno valore non prescrittivo i seguenti elementi:

- 1) le quote delle strade e degli spazi pubblici che potranno essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto negli elaborati grafici;
- 2) le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle sistemazioni esterne e delle sedi stradali, potranno subire delle variazioni in fase di progetto esecutivo, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale;
- 3) le sistemazioni degli spazi pubblici relativi al verde ed ai parcheggi;

Il progettista

Ing. Claudio FRANCO