

Comune di Statte

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

"Corso Vittorio Emanuele"

Piano Urbanistico Esecutivo su area tipizzata da P.U.E. come "Contesti urbani per attività di nuovo impianto terziario-direzionale" per la realizzazione di area stazione carburanti e area deposito/commerciale nel Comune di Statte di cui al Fg. 8 p.IIa 1631

Em./Rev.	Data	Descrizione
4		
3		
2		
1		
0		

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

UBICAZIONE:

Corso Vittorio Emanuele - Via Taranto, Statte (TA)

TITOLO DELL'ALLEGATO:

Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO N°:

SCALA:

VE.DI srls
Engineering & Consulting



VE.DI S.r.l.s.

(Amministratore Unico
ing. Raffaele Vecchi)
via Taranto, 72 (sede legale)
74015 Martina Franca (TA)
P. IVA 03050060734

PROGETTISTA

BLU GESTIONI srl
via Castrogiovanni n. 3
74121 - TARANTO

EDIL ROSSI srl
via per Martina s.n.
74012 - CRISPIANO (TA)

AUTOTRASPORTI DE BARTOLOMEO srl
via Generale Giorgio Basta n. 191
74123 - TARANTO

L'IMPRESA



PIANO URBANISTICO ESECUTIVO SU AREA DEL COMUNE DI STATTE TIPIZZATA DA P.U.G. COME "CONTESTI URBANI PER ATTIVITÀ DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO-DIREZIONALE" PER LA REALIZZAZIONE DI AREA STAZIONE CARBURANTI E AREA DEPOSITO/COMMERCIALE DI CUI AL FG. 8 P.LLA 1631

Soggetti Proponenti: **"BLU GESTIONI s.r.l."**

"EDIL ROSSI s.r.l."

"AUTOTRASPORTI DE BARTOLOMEO s.r.l."

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Statte dispone di un Piano Urbanistico Generale approvato con D.G.R. n° 817 del 23/04/2015.

Per la fase esecutiva di codesto P.U.G. la Legge Regionale 27 luglio 2001, N. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio", all'art. 15 (Piani urbanistici esecutivi) comma 1 prescrive che *"Al PUG viene data esecuzione mediante PUE di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista..."*

Il presente progetto propone un Piano Urbanistico Esecutivo, denominato "Corso Vittorio Emanuele" riguardante un'area di 12.260 mq, compresa tra la SP. 48 – Via Taranto/Crispiano e la SP.48 – Corso Vittorio Emanuele, in zona nord del Comune di Statte, di cui al Fg. 8 p.lla 1631, che il P.U.G. vigente identifica come **"contesti urbani per attività di nuovo impianto terziario-direzionale"**

Attualmente l'area è inutilizzata ed è caratterizzata da scarsa presenza vegetativa; lungo le direttive stradali che costeggiano il sito sono presenti le seguenti reti di urbanizzazione primaria:

- Pubblica Illuminazione
- Rete pubblica di scarico fognaria
- Rete pubblica di adduzione acque potabili
- Rete pubblica di distribuzione gas metano
- Rete pubblica di distribuzione energia elettrica.

FINALITA' DEL PROGETTO EDILIZIO

In accordo con la destinazione urbanistica attribuita dal P.U.G., si propone la realizzazione di due aree distinte di cui una destinata ad edifici con funzioni commerciali classificate di tipo U2/1



l'altra ad edifici con funzioni terziarie di tipo U3/1 ed annesso impianto per distribuzione carburanti (liquidi, GPL, metano) per autotrazione.

Gli edifici da edificarsi si sviluppano su di un unico livello, ad eccezione dell'edificio "B" che ha un piano pilotis adibito a parcheggio privato, ed hanno forma regolare; è previsto un tetto piano o con leggera pendenza per la regimentazione delle acque.

La tipologia costruttiva adottata è di tipo puntuale in c.a. con tamponature in pannelli prefabbricati. I solai saranno di tipo prefabbricato montato in opera con idoneo isolamento termico dello spessore calcolato secondo normativa vigente.

Sia internamente che esternamente saranno rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pitture lavabili traspiranti e colore chiaro, nel pieno rispetto dei cromatismi dell'edificato esistente.

La **superficie totale di copertura** di progetto è di **1.376,07 mq** di gran lunga inferiore a 6.130 mq utilizzabili, valore equivalente al 50% della superficie territoriale indicata dalle N.T.A. del P.U.G.

Le aree esterne di pertinenza saranno in parte pavimentate, con materiali di colore chiaro, e in parte destinate a verde, con aiuole perimetrali piantumate e grigliati carrabili con piantumazione di essenze da prato.

Le murature di contenimento dei necessari terrazzamenti saranno realizzate in cemento armato, con pitturazione bianca o rivestimenti lapidei o simil lapidei di colore chiaro; in corrispondenza dei salti di quota maggiori le murature saranno occultate il più possibile da opere di mitigazione quali sistemi a verde rampicante o bordure a verde a fogliame fitto di altezza proporzionata.

Il perimetro del lotto sarà adornato da aiuole a verde con essenze autoctone di pregio estetico e a basso uso irriguo (piante officinali o sistemi a bordura di basso impatto manutentivo).

In merito alla U.M.I. n° 2 si precisa che le strutture relative alla realizzazione dei locali tecnici dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive in accordo alle vigenti norme antincendio.

La progettazione dei volumi e la localizzazione di tutti gli elementi accessori alla conduzione delle attività di distribuzione carburanti per autotrazione dovranno essere sottoposti ad acquisizione di tutti i pareri dagli Enti preposti secondo tutte le normative vigenti in tema di prevenzione incendi ed igiene e sanità per i locali pubblici.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. NORME GENERALI

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi delle aree comprese nel Piano Esecutivo proposto sono formulati nel rispetto del PUG vigente nel Comune di Statte e della legislazione in materia e sono regolati dalle presenti N.T.A. e dagli elaborati grafici allegati.
2. Per tutti gli aspetti non contenuti nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi, si fa riferimento al PUG ed al Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Statte.

Art. 2. ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO

Gli elaborati del piano esecutivo sono costituiti dal fascicolo contenente:

1. Relazione Tecnica Descrittiva;
2. Relazione Impianto idrico fognario e trattamento acque meteoriche;
3. Relazione Impianto di illuminazione;
4. Relazione tecnica di prevenzione incendi
5. Norme Tecniche di Attuazione;
6. INQ 01 – “Inquadramento territoriale su cartografia tecnica”;
7. INQ 02 – “Inquadramento urbanistico su elaborati P.U.G. e adeguamento dello stesso all'art. 100 delle N.T.A. del P.P.T.R.”;
8. INQ 03 – “Inquadramento su strumenti di pianificazione P.A.I. e Rete Natura 2000”;
9. ST 01 – “Stato di Fatto: rilievo planialtimetrico dell'area, rilievo fotografico e profili del territorio”;
10. PR URB 01 – “Quadro previsionale di piano con quantificazione degli indici”;
11. PR URB 02 – “Quadro previsionale di piano con specifiche di progetto”;
12. PR URB 03 – “Quadro previsionale di piano con caratterizzazione delle pavimentazioni e del verde”;
13. PR URB 04 – “Skyline di progetto”;
14. IM 01 – Impianto idrico fognante e trattamento acque meteoriche
15. IM 02 – Planimetria generale impianti meccanici per la stazione di rifornimento carburanti
16. IE 01 - Impianto di illuminazione
17. AI 01 - Impianti Antincendio



18. Elenco Prezzi – Opere Urbanizzazione
19. Elenco Prezzi – Opere Private
20. CME – Opere Urbanizzazione
21. CME – Opere Private

Art. 3. VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO ESECUTIVO

Il Piano Urbanistico Esecutivo originario ha validità di anni 10, a far tempo dall'approvazione del Piano Esecutivo stesso.

In applicazione dell'art. 7/P delle NTA del PUG adottato, tutti gli edifici e le opere di urbanizzazione primaria devono essere terminati entro 10 anni dall'atto di stipula della convenzione la quale vincola i proponenti ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi previsti per l'intero periodo di durata della stessa.

Art. 4. DESTINAZIONI DELLE AREE ED INTERVENTI PREVISTI

1. Le destinazioni delle aree comprese nel piano sono specificate nella tavola PR URB 01 e comprendono:
 - ✓ U.M.I. 1 – area destinata a deposito con area commerciale e abitazione per il custode, nella quale sono previsti gli interventi edificatori a realizzarsi secondo quanto riportato indicativamente dalle tavole PR URB 01,02 e 03 e nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli.
 - ✓ U.M.I. 2 – area destinata a distribuzione di carburanti per autotrazione, nella quale sono previsti gli interventi edificatori a realizzarsi secondo quanto riportato indicativamente dalla tavola PR URB 01,02 e 03, e nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli.
2. La tavola PR URB 01 individua le aree destinate a verde e parcheggi di pertinenza del PUE, da cedere al Comune in relazione agli interventi edificatori previsti dal P.U.E.

Art. 5. NORMATIVA EDILIZIA

1. Disposizione e soluzioni tipologiche e progettuali degli edifici previsti

Gli edifici previsti dal presente piano devono rispettare le norme relative ad altezze e distacchi di cui alle presenti norme. Le soluzioni tipologiche e progettuali di cui alle tavole che hanno carattere vincolante.

2. Volumi

Per il volume massimo edificabile sarà rispettato quanto disposto dagli elaborati di progetto e dalle specifiche dimensionali distinte per singolo edificio.

3. Superficie coperta



La superficie coperta è specificata nelle tabelle riportate all'interno della tavola PR URB 01 e nella Relazione Tecnica allegata.

4. Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 6,50 con un massimo di n.1 piano fuori terra o due con a piano terra un piano pilotis (edificio "B").

5. Distanze tra fabbricati

Dovrà essere rispettata la distanza minima di metri 10,00.

Per quanto ai fabbricati e componenti realizzabili all'interno della U.M.I. 2, si dovranno rispettare tutte le distanze reciproche minime indicate ai fini antincendio a seconda del tipo di attività esercitata.

6. Distanze dai confini

La distanza dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a 5 metri.

7. Distanza dalle strade

La distanza dei fabbricati del PUE dai fili stradali esistenti o previsti dal PUG non potrà essere inferiore a metri 20.

Art. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

Trattandosi di zona fortemente urbanizzata, l'area di piano non necessita di importanti opere di urbanizzazione primaria, bensì di opere di allaccio di tipo "privato" dei singoli lotti alle condotte pubbliche già presenti lungo Corso Vittorio Emanuele.

Pertanto è prevista esclusivamente la derivazione di allacciamento per acqua, gas metano, energia elettrica, telefono e fognatura che andranno a servire i nuovi edifici da Corso Vittorio Emanuele, sul versante Est del terreno.

Nelle allegate Tavole IM 01 – IM 02 – IE 01 – IA 01 sono riportati i tracciati e le specifiche delle opere di urbanizzazione di progetto, nonché le aree a verde pubblico con le relative attrezzature; queste ultime saranno sistemate a prato con la messa a dimora di alberelli del tipo e della quantità in uso del Comune di Statte, di 3° grandezza, accompagnate da arbusti di taglia bassa e essenze officinali autoctone. Inoltre saranno collocate panchine e attrezzature ludiche per bambini.

Non sarà necessario realizzare ulteriori opere per "viabilità interna" in quanto i due lotti edificabili sono raggiungibili direttamente dalla viabilità principale. Tuttavia si rende necessaria la progettazione degli accessi da strada provinciale idonei all'accelerazione o alla decelerazione dei mezzi in immissione ed uscita dalle strade provinciali limitrofe.



Per quanto attiene i servizi di rete, è prevista esclusivamente la progettazione degli allacciamenti a servizio del costruendo insediamento, dimensionati in base alle esigenze di ciascuna U.M.I.

È prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica per le aree a verde attrezzato, cedute per un totale di 2.642,00 m² ed identificate all'interno della tavola PR URB 01 col retino di colore giallo. L'impianto sarà realizzato mediante cavidotto interrato e sarà dotato dell'adeguato numero di punti luce, posti ad intervalli regolari; riguarderà le linee e le canalizzazioni di distribuzione, i quadri elettrici e gli apparecchi illuminanti con i relativi sostegni.

Gli apparecchi illuminanti saranno installati a testa palo su pali conici da 3m (fuori terra) verniciato con lo stesso COLORE RAL dell'armatura e con diametro della sommità pari a 76mm (come innesto lampada).

Il corpo illuminante, essendo di altezza pari a 70 cm, porterà la sommità del corpo illuminante ad un'altezza di 4,20 m.

Sono previsti complessivamente n. 15 con armature a LED da 34W.

Art. 7. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO

In accordo al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Statte sono stati previsti per entrambe le U.M.I. allacci per convogliare le acque di scarico nella rete fognaria esistente, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Igiene e Sanità.

Le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia) saranno trattate secondo i disposti del D.Lvo 152/2006 e ss. mm. e int.

Per quanto concerne le acque di prima pioggia, il REGOLAMENTO REGIONALE n. 26/2013 sulla "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" obbliga entrambe le U.M.I. alla dotazione di impianti di riutilizzo delle acque meteoriche opportunamente trattate. Pertanto sono previsti impianti di raccolta e trattamento delle acque di dilavamento.

In particolare le attività previste all'interno della **U.M.I. n. 2** rientrano tra quelle elencate all'art. 8 del succitato R.R. n. 26/2013; pertanto sia le acque di prima pioggia sia quelle di lavaggio delle aree esterne (acque di seconda pioggia) dovranno essere sottoposte ad un trattamento depurativo appropriato in loco, tale da conseguire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalla normativa vigente. Il recapito finale individuato per lo smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia è la fogna mentre le acque di seconda pioggia depurate saranno smaltite nel sottosuolo.

L'acqua meteorica di entrambi i piazzali sarà collettata (attraverso griglie di raccolta, pozzetti e tubazioni di trasferimento in PVC) verso il rispettivo impianto di trattamento delle acque meteoriche così composto:

01-Pozzetto scolmatore



- 02-Vasca di accumulo acque di prima pioggia
- 03-By-pass impianto
- 04-Pozzetto di calma
- 05-Unità di disoleazione
- 06-Pozzetto di derivazione completo di sensore di pioggia

L'impianto sarà dotato di tutte le apparecchiature elettroniche e meccaniche utili a consentirne il corretto funzionamento quali sensore di pioggia, quadro elettrico di regolazione con temporizzatore e pompa di sollevamento.

Art. 8. QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI INDICI EX ART 20/P NTA PUG

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO
Superficie territoriale 12.260,00 mq. – Superficie Fondiaria 8.893,00 mq.
A) Sc (superficie coperta) = 50% della St
Sc realizzabile = 6.130,00 mq.
<u>Sc di progetto = 1.376,07 mq.</u>
B) SCO (superficie di compensazione) = 20% St
SCO calcolata = 2.452,00 mq.
SCO di progetto = 2.667,20 mq.
C) Ip = 30% (superficie permeabile su superficie fondiaria)
Sp calcolata = 2.676,00 mq.
Sp di progetto = 2.720,56 mq.
D_a) DA = 1 albero/100 mq
Minimo alberi da NTA = 30 alberi
Alberi in progetto = 38 alberi di 3° grandezza
D_b) Dar 1 arbusto ogni 150 mq.
Minimo arbusti da NTA = 20 arbusti



Arbusti in progetto = 65 arbusti o essenze floreali autoctone
E) H = 12,00 mt
H max di progetto = 6,50 ml
DIMENSIONAMENTO DEGLI EDIFICI PREVISTI
F1) EDIFICIO "A" – U.M.I. 1
S.U.L. = 486,76 mq.
Hmax = 4,80 ml.
Volume = 2.337,00 mc.
Destinazione: Deposito con locali per la vendita al dettaglio
F2) EDIFICIO "B" – U.M.I. 1
S.U.L. = 660,00 mq.
Hmax = 6,50 ml.
H utile interna = 3,50 ml; H piano pilotis = 2,40 ml
Volume = 2.706,00 mc.
Destinazione: Deposito con locali per la vendita al dettaglio, alloggio del custode e parcheggi privati al piano pilotis
F3) EDIFICIO "C" – U.M.I. 2
S.U.L. = 195,00 mq.
Hmax = 4,50 ml.
H interna = 4,00 ml
Volume = 877,50 mc.
Destinazione: Locali per gestione stazione carburanti e annesso BAR
F4) EDIFICIO "D" – U.M.I. 2
Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 23,56 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 70,68 mc.
Destinazione: Locale tecnico - Cabina metano
F5) EDIFICIO "E" – U.M.I. 2



Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 4,50 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 13,50 mc.
Destinazione: Locale tecnico – Locale pompe antincendio
F6) EDIFICIO "F" – U.M.I. 2
Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 6,25 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 18,75 mc.
Destinazione: Locale tecnico – Cabina Enel
DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PREVISTI
G) Dotazione minima parcheggi (art. 6 delle N.T.A. del P.U.G. vigente)
P1 (privati) 3 mq/10 mq S.U.L.
P2 (uso pubblico) 5 mq/10 mq S.U.L.
S.U.L. = 1.365,32 m *
P1 di calcolo = 409,60 mq.
<u>P1 di progetto = 660,00 mq.</u>
P2 di calcolo = 682,66 mq.
<u>P2 di progetto = 700,00 mq.</u>
* Concorrono al calcolo della Superficie Utile Lorda di progetto gli edifici a destinazione commerciale o deposito per cui gli Edifici "A", "B" e "C". Non concorrono altresì al calcolo le superfici relative agli edifici "D", "E" ed "F" in quanto locali tecnici come definito da <i>comma 4a.06, art. 4/S-a delle N.T.A. del P.U.G. vigente</i>
H) Verifica delle dotazioni minime aree esterne e parcheggi pertinenziali (art. 5 del D.M. n.1444/68)
Calcolo delle <u>aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 1</u> Edificio "A" U.M.I.1: area vendita lorda = 83 mq; Edificio "B" U.M.I.1: area vendita lorda = 194 mq Somma delle aree commerciali totali: 277 mq Aree pertinenziali di calcolo = 221,6 mq <u>Area pertinenziale di progetto 2.162 mq</u> Parcheggi pertinenziali di calcolo = 50% * 221,6 mq = 110,80 mq



Parcheggi pertinenziali di progetto = 117,71 mq

Calcolo delle aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 2

Edificio "C" U.M.I.2: locali gestione stazione carburanti con BAR = 195 mq;

Aree pertinenziali di calcolo = 156 mq

Area pertinenziale di progetto 3.117,76 mq

Parcheggi pertinenziali di calcolo = $50\% * 156 \text{ mq} = 78 \text{ mq}$

Parcheggi pertinenziali di progetto = 79,72 mq



Sommario

PREMESSA.....	1
FINALITA' DEL PROGETTO EDILIZIO	1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	3
Art. 1. NORME GENERALI	3
Art. 2. ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO.....	3
Art. 3. VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO ESECUTIVO.....	3
Art. 4. DESTINAZIONI DELLE AREE ED INTERVENTI PREVISTI	4
Art. 5. NORMATIVA EDILIZIA.....	4
Art. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO.....	5
Art. 7. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO	6
Art. 8. QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI INDICI EX ART 20/P NTA PUG.....	7