



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2008 SU VIA V. LEPORE.

B.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Redazione:

IL DIRIGENTE AREA V – AREA TECNICA

Arch. Fonte Marilena INGRASSIA

ISTRUTTORE DIRETTIVO

Ing. Eleonora VANNELLA

Settembre 2019



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Elaborati costituenti la variante urbanistica al PRG

La presente *Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Polignano per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore* è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati scritti

- A. Relazione urbanistica e tecnico-illustrativa
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Rapporto preliminare di verifica

Elaborati grafici

- Tav. 1 – Aree di intervento: stralcio PRG – Zonizzazione, stralcio PRG – Standards, stralcio catastale, stralcio ortofoto
- Tav. 2 – Aree di intervento: zonizzazione

Art. 2 – Oggetto e campo di applicazione della variante urbanistica al PRG

Il PRG si applica a tutto il territorio comunale e ne regola l'attività edificatoria e di uso nelle varie zone in cui risulta suddiviso, secondo le disposizioni delle norme tecniche di attuazione e le prescrizioni degli elaborati grafici di progetto allegati, a norma della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150, della legge 6/8/1967 n. 765, della legge Regione Puglia 31/5/1980 n. 56, della legge Regione Puglia 1212/1979 n. 6 e loro modifiche integrazioni e specificazioni.

L'edificazione è inoltre soggetta anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio Tipo e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia per quanto non in contrasto con il PRG.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione relative alla *Variante urbanistica al PRG vigente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore*, si riferiscono specificatamente alle aree denominate “**Lotto A**” e “**Lotto B**”, puntualmente individuate sugli elaborati grafici, e sono da intendersi integrative rispetto alle NTA del vigente PRG.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

TITOLO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 3 – Rapporto edilizia pubblica/privata

La presente variante urbanistica prevede all'interno del “**Lotto A**” la realizzazione di edilizia residenziale mista nelle sotto riportate quantità:

- **69,07%** per **housing sociale**;
- **30,93%** per **edilizia privata**;

Tali percentuali vanno rispettate per l'intero lotto costituente un singolo comparto.

La presente variante urbanistica al PRG fornisce la soluzione urbanistica, mentre rimanda a formali atti amministrativi (convenzione) la attribuzione dei volumi e la loro divisione edilizia sociale ed edilizia privata che dovranno essere individuati con apposito atto deliberativo del Comune.

TITOLO III ZONIZZAZIONE

Art. 4 – Oggetto della trasformazione urbanistica

La presente variante urbanistica prevede la trasformazione:

- del “**Lotto A**” in zona “**omogenea di tipo B – intervento diretto**”. In particolare, in tale area si prevede destinazione residenziale in parte ad housing sociale, in parte a edilizia residenziale libera.
- del “**Lotto B**” in **zona F - aree per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale** e precisamente in **zona P- Parcheggi pubblici**.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

TITOLO IV NORME EDILIZIE

Art. 5 – Parametri e indici

AREE PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE- LOTTO B

Tali aree, pubbliche o private, riconoscibili come "zone territoriali omogenee F" definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

P Parcheggi pubblici

Sono aree destinate a pubblico parcheggio eccedenti quelle previste come "standard" (v. DM 2/4/68 n.1444).

Si prevedono le seguenti modalità di intervento:

- Sistemazione del terreno per accogliere le auto e permettere la loro circolazione, ottenuta con il minore movimento di terra possibile e cercando di conservare gli elementi primari dell'ambiente (vegetazione, muretti etc.).
- Il "paesaggio" delle auto in sosta va accuratamente attenuato con l'uso di essenze arboree. Non sono comunque ammesse coperture fisse e/o provvisorie, né costruzioni per la custodia.

ZONA OMOGENEA DI TIPO B – INTERVENTO DIRETTO – LOTTO A

Al "Lotto A", previa demolizione delle cubature esistenti, per similitudine con l'adiacente area tipizzata "C02 est", saranno attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Iff Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,50

Rc Rapporto di copertura: max 40%

H Altezza massima: m 9,00;

Dc Distanza dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. m } 5,00$; è ammessa la costruzione in aderenza.

Df Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0.5 ovvero $(H1 + H2) \times 0,5$ - con un minimo di m 10,00;

Ds Distanza dal ciglio stradale: prevalgono in genere gli allineamenti esistenti; ove questi manchino, la distanza dal ciglio stradale andrà misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano:

- a) per strade di larghezza inferiore a m 7,00 = m 5,00;
 - b) per strade di larghezza da m 7,00 a m 15,00 = m 10,00;
 - c) per strade di larghezza superiore a m 15,00 = m 10,00;
- salvo allineamento prevalente.

P Parcheggi: 1 mq ogni 10 mc del volume di ogni edificazione.



COMUNE DI POLIGNANO A MARE

70044 CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA V - AREA TECNICA

Viale delle Rimembranze n° 21 – 70044 Polignano a Mare (BA) - tel. 080/4252342

PEC: comune.polignano@anutel.it Sito: www.comune.polignanoamare.ba.it

I tipi edilizi consentiti sono: in linea, a schiera. Il tipo edilizio in linea destina parte del piano terra ad attrezzature terziarie (servizi della residenza: commerciali, professionali, artigianali compatibili con la residenza e simili) per le quali viene accettata, per similitudine con la zona adiacente “C02 est”, una altezza inferiore ai m 3,00 purché superiore a m 2,70 e purché i locali siano dotati di una sufficiente ventilazione naturale ovvero vengano garantiti, anche con mezzi artificiali, il sufficiente numero di ricambi d’aria. Il progetto edilizio dovrà indicare i materiali di finitura delle costruzioni e il colore di tutte le facciate. Tutte le costruzioni saranno coperte a terrazzo. Non sono ammesse coperture a tetto.

Tutte le tipologie possono avere uno/due piani interrati destinati a parcheggio.

Le aree libere da edifici saranno sistemate a verde privato e saranno utilizzate come giardini (privati o condominiali).

L’area di intervento deve essere priva di recinzioni.

In questa zona il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto (permesso di costruire). Questo può consistere in un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro edilizio, di ristrutturazione, di completamento, di nuova edificazione su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione.

Sempre nel caso di nuove costruzioni su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione sono da individuare i “servizi della residenza” (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc...), così come definiti nell’art. 5 delle N.T.A. (Indici edilizi 3° comma), per una quantità minima pari al 20% del volume totale.

TITOLO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.6 – Prevalenza tra gli elaborati

In caso di contrasto tra le tavole e gli elaborati della presente variante urbanistica al PRG prevale il testo scritto rispetto al disegno. Le Norme Tecniche hanno la prevalenza rispetto agli altri scritti. Le quote dimensionali delle aree di interesse pubblico hanno preminenza su quelle private al fine di garantire una corretta realizzazione delle urbanizzazioni.

Art.7 – Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione relative alla *Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Polignano per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 12/2008 su via V. Lepore*, si deve far riferimento alle più generali NTA del vigente PRG, al Regolamento Edilizio comunale e alle vigenti leggi regionali e statali.