

COMUNE DI MOTTOLA

Provincia di Taranto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE
DI ESPANSIONE Ce 2.4 - ZONA EST DEL VIGENTE P.R.G.
DEL COMUNE DI MOTTOLA**

I PROPRIETARI:

PROGETTO: Dott. Ing. Raffaele MALDARIZZI

Via Matteotti, 103 - 74017 Mottola (TA)

Dott. Ing. Giovanni D'ONGHIA

Via Barberio, 2 - 74017 Mottola (TA)

DATA

**TAVOLA
N. 16**

**TITOLO
NORME DI ATTUAZIONE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA DI ESPANSIONE Ce 2.4 - PARTE EST

Articolo 1

Le presenti norme sono integrative di quanto disposto dall'art. 2.21 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale "Zone C.e. – Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione – (così come derivate dall'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del previgente Programma di Fabbricazione) e valgono per l'attuazione del Piano di Lottizzazione della zona di espansione C.2.4 - parte Est.

Il Piano è stato redatto in conformità, altresì, di quanto normato dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il Piano interessa i terreni privati ricadenti nella parte Est della zona di espansione C.2.4 del comune, posta a sud dell'abitato ed a valle di via Matteotti, avente estensione pari a 14.228,03 mq al netto delle viabilità interne esistenti.

E' prevista la realizzazione della volumetria di 21.978,87 mc, calcolata con un indice di fabbricabilità territoriale pari I.F.T. = 1,50 mc/mq.

Detta volumetria residenziale si realizza su 8 lotti edificabili.

La superficie coperta complessiva degli edifici, pari a 5.369 mq e determina un rapporto di copertura, medio, inferiore al 60 %.

Articolo 2

Per la realizzazione dei fabbricati destinati alla residenza e delle opere di urbanizzazione ha valore vincolante quanto segue:

a) le prescrizioni riguardanti le distanze tra gli edifici e dal ciglio stradale, le superfici dei lotti e i volumi precisati nella Tav.5 di Piano (EDILIZIA PRIVATA – SISTEMAZIONE DEI LOTTI);

b) le tipologie prescritte per gli edifici e il rispetto delle caratteristiche formali degli stessi come descritte nelle Tavole 6A e 6B del Piano, allo scopo di mantenere un aspetto armonico ed omogeneo dell'insediamento, con uniformità di impiego di

materiali per le rifiniture esterne e per le tinteggiature;

c) la estensione e la dislocazione delle opere destinate alle opere di urbanizzazione;

d) lo schema dei servizi canalizzati - rete idrica, fognante, elettrica - definite nelle Tavole 9A, 9B, 10A e 10B e 11 del Piano, salvo ulteriori approfondimenti in sede di progettazione esecutiva e diverse prescrizioni degli Enti preposti.

Sono a carico dei lottizzanti gli oneri relativi alla realizzazione predisposizione della rete telefonica interrata;

e) i Permessi di costruire devono essere richiesti e rilasciati per singoli lotti.

Articolo 3

I lottizzanti potranno variare, in relazione ad esigenze particolari ed al volume edificabile loro spettante, la larghezza del corpo di fabbrica e le dimensioni degli elementi formali indicati nella Tav. n. 6.

Il tutto nel rispetto dei fili fissi e delle distanze dal ciglio della viabilità riportate sulla Tavola n. 5

I vani scala, rispetto a quello indicato nella Tav. 6, potranno essere sdoppiati ma non ubicati sul lato opposto del corpo di fabbrica. Sarà possibile la realizzazione di alloggi su più livelli.

Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi al piano terra e quello del box se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a + 1,00 m rispetto alla quota media del terreno.

La proiezione dei porticati e degli spazi liberi con aggetto superiore a m. 1,50 va computata nel calcolo della superficie coperta.

Articolo 4

I proprietari dei terreni interessati dal piano di lottizzazione procederanno alla rettifica dei confini e alla redistribuzione delle aree destinate alla edificazione delle residenze, così come riportato nella Tav. 4. La delimitazione sarà eseguita

preferibilmente con siepi e/o con recinzioni stabili.

Le attività appena descritte, propedeutiche alla richiesta dei Permessi di costruire, dovranno essere eseguite in attuazione dei contenuti della convenzione urbanistica.

Articolo 5

La documentazione allegata alla richiesta del Permesso di costruire, unitamente ai progetti degli edifici, dovrà comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza in scala grafica opportuna. Dette aree, sistemate a cura e spesa dei lottizzanti con opportuno apporto di terreno vegetale dello spessore minimo di cm 50, saranno destinate a verde privato attrezzato.

Articolo 6

I parcheggi privati, da realizzarsi in box singoli o comuni, saranno previsti all'interno dei piani seminterrati degli edifici o sulle aree esterne di pertinenza, sistemate con pavimentazione drenante. Questi saranno determinati, in ottemperanza all'art. 2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989, nella misura di 10 mq/100 mc.

Per l'accesso al piano parcheggio sarà consentita la realizzazione di singoli ingressi carrabili, comunque sistemati con finiture drenanti.

I piani superiori saranno destinati a civili abitazioni e/o uffici. È obbligatorio destinare il 20% dei volumi a servizi per la residenza: negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.

La gestione dei materiali di scavo, derivante dalle attività edilizie, dovrà essere dettagliata in un apposito Piano di Gestione, nell'ambito del singolo procedimento edilizio secondo le disposizioni di cui al D.Lgs 152/06 e ss.mm. ii e Regolamento della Regione Puglia n. 6 del 12 giugno 2006.

Articolo 7

Nella presentazione dei progetti delle unità edilizie al Comune gli edifici dovranno essere il più possibile aderenti al profilo orografico del terreno e non potranno avere una volumetria inferiore di oltre il 15% rispetto a quella massima consentita, indicata per ogni edificio nella Tavola 5.

Gli edifici avranno un'altezza massima di 11,00 ml e non dovranno superare, dopo l'intervento edilizio, la linea parallela al terreno idealmente posta all'altezza di 11,00 ml.

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza, o, in mancanza, dal piano campagna prima di qualsiasi sistemazione, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici, o alla linea di gronda per le coperture a tetto inclinato.

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata dalla quota più bassa del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi dal livello della strada o della piazza, o in mancanza, dal piano campagna prima di qualsiasi tipo di sistemazione, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo, alla linea di gronda, se a tetto con pendenza sino al 40%, ovvero fino al punto mediano fra la linea di gronda e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%. In ogni caso il corpo di fabbrica non dovrà superare la linea di inviluppo di H=11,00mt così come riportato sulla Tavola n. 6 di Piano.

Per i corpi di fabbrica disposti trasversalmente alle curve di livello l'altezza va misurata in corrispondenza del punto intermedio del prospetto cui essa si riferisce.

In ogni caso, allo scopo di mantenere un'altezza degli edifici non superiore a quella massima consentita, potranno essere previste, in fase di progettazione delle unità edilizie, opportune sistemazioni delle aree esterne circostanti l'immobile.

Le sistemazioni esterne, post costruito, e gli scavi di sbancamento dovranno comunque essere limitati al massimo nel rispetto dell'orografia naturale del terreno.

Articolo 8

La progettazione strutturale degli edifici sarà eseguita nel rispetto del D.M. del 14 gennaio 2008 (NTC 2008), mentre, per quanto attiene l'involucro edilizio saranno rispettate le norme e le Leggi vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

Parimenti, saranno rispettate le indicazioni e prescrizioni contenute nelle vigenti norme e Leggi sul rispetto dei requisiti acustici degli edifici.

Le aree esterne e i singoli immobili, saranno progettati conformemente a quanto previsto da norme e Leggi vigenti sul superamento delle barriere architettoniche:

I singoli edifici dovranno prevedere impianti di produzione di acqua calda sanitaria (solare termico) ed energia elettrica (solare fotovoltaico) di capacità e potenza relazionate all'anno di rilascio del Permesso di costruire, nel rispetto di norme e Leggi vigenti in materia.

Per ogni isolato le finiture esterne e le caratteristiche formali saranno omogenee e dello stesso tipo.

Le facciate saranno rifinite con intonaco civile e tinteggiate di bianco. I balconi e le verande dovranno essere protette con fioriere, parapetti e ringhiere, con prevalenza di vuoti sui pieni.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificatamente assentita dal comune, l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio e derogazione integrativi.

I pluviali per il deflusso delle acque piovane, in ragione della semplicità di installazione e manutenzione, saranno posti all'esterno della facciata.

Detti pluviali scaricheranno l'acqua di copertura in un sistema canalizzato di smaltimento dell'acqua, collegato alla rete di raccolta delle acque bianche di Piano.

I serramenti degli edifici potranno essere in legno al naturale, ad esclusione dell'alluminio anodizzato di colore metallico, comunque con uniformità per l'intero

isolato.

Articolo 9

I progetti delle unità edilizie conterranno la sistemazione delle aree libere da destinare a verde privato nella misura non inferiore al 40% della superficie del lotto, con precise indicazioni sia per ciò che riguarda le alberature che per le superfici sistemate a prato, viali, muri di sostegno di terreno.

Sono espressamente vietate le sistemazioni impermeabili dovendo obbligatoriamente prevedere la completa permeabilità delle aree libere.

Per la piantumazione si rispetterà un indice di piantumazione di 160 alberi/ettaro. Saranno disposte alberature così come indicato nelle Tav. nn. 4 e 5 di Piano, con espressa indicazione per le essenze autoctone tipiche della zona.

Le aree esterne ai fabbricati da destinate a verde ma prive di terreno vegetale, saranno rese idonee alla piantumazione di alberi, cespugli o siepi con l'apporto di terreno vegetale fino a raggiungere uno spessore coltivabile di 50 cm.

La delimitazione, il contenimento e la sistemazione delle aree sarà realizzata con l'impiego di muri a secco in pietra calcarea locale.

I progetti di sistemazione dei lotti potranno prevedere aree per il gioco dei bambini e anziani.

I viali di accesso, carrabili o pedonali, saranno pavimentati con basole calcaree bocciardate dello spessore minimo di 7-8 cm delle dimensioni di cm 40x40. Queste saranno poste in opera secondo lo schema a giunto aperto in modo tale da consentire il facile drenaggio delle acque meteoriche.

Al disotto dei viali di accesso potrà essere prevista la rete idrica per la canalizzazione e lo smaltimento delle acque piovane del lotto.

La progettazione delle aree esterne (di comparto e dei lotti) dovrà prevedere, il progetto dell'illuminazione esterna con pali tipo "arredo urbano" aventi altezza massima di 4,00 ml e con singolo corpo illuminante sferiforme. Inoltre, dovrà rispettare le prescrizioni sul contenimento dell'inquinamento luminoso ed il risparmio

energetico previste dalle Leggi vigenti.

Le aree esterne di pertinenza dei singoli edifici saranno delimitate con recinzioni interne al lotto eseguite con siepi e/o con recinzioni aventi altezza massima di 1,30 ml costituite da muri a secco in pietra calcarea locale dello spessore di cm 30-50.