

TAVOLA 22

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SUB-COMPARTO C2.3 DI P.d.F.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL TECNICO
Ing. Giuseppe GUAGNANO

Art. 1 – PRESUPPOSTI GIURIDICI

Le presenti norme tecniche di attuazione riguardano esclusivamente le aree inserite nel Piano di Lottizzazione convenzionato così come individuato negli allegati di Piano di cui al successivo art. 2.

Il Piano in parola risulta redatto ai sensi e per gli effetti della L.n. 457/78 – L. 10/77 nonché dagli art.t. 21-25-26-27-28 della L.R. n°56/80.

Le presenti norme costituiscono specifica normativa che regola l'attuazione del Piano secondo il progetto adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Mottola mediante la disciplina del comparto fissata dall'art. 15 della L.R. 12/2/79 n°6 modificata ed integrata con la L.R. 31/10/79 n°66.

Art. 2 – ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI SISTEMAZIONE URBANISTICA DEL SUB-COMPARTO C2.3 DI P.d.F.

Tavola 1	–	Sistemazione complessiva del comparto C2.3
Tavola 2	–	Stralcio di P.d.F.
Tavola 3	–	Documentazione fotografica della zona
Tavola 4	–	Stralcio aereofotogrammetrico
Tavola 5	–	Planimetria di progetto nella cartografia di P.d.F.
Tavola 6	–	Piano quotato area di intervento
Tavola 7	–	Planimetria catastale Certificati catastali
Tavola 8	–	Perimetrazione dell'intero comparto C2.3 Computo dei volumi e delle superfici Calcolo delle superfici non zonizzate
Tavola 9	–	Planimetria di progetto
Tavola 10	–	Planimetria di progetto su mappa catastale
Tavola 11	–	Destinazione d'uso delle aree Identificazione lotti, tipi edilizi e U.M.I.
Tavola 12	–	Planimetria di progetto quotata
Tavola 13	–	Profili lungo i principali assi viari
Tavola 14	–	Studi compositivi e tipologici – arredo urbano
Tavola 15	–	Viabilità e parcheggi pubblici: planimetria
Tavola 16	–	Viabilità e impianti tecnologici: particolari costruttivi
Tavola 17	–	Impianti idrico-fognanti Impianto gas metano
Tavola 18	–	Impianto idrico-fognante: particolari costruttivi
Tavola 19	–	Pubblica illuminazione – Linea elettrica – Linea telefonica
Tavola 20	–	Pubblica illuminazione: particolari costruttivi
Tavola 21	–	Relazione tecnico-illustrativa
Tavola 22	–	Norme tecniche di attuazione
Tavola 23	–	Relazione finanziaria
Tavola 24	–	Ripartizione percentuale utili ed oneri

Art. 3 – DEFINIZIONI

Strutture esterne : per parti o strutture esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

Copertura : per copertura si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale dell'estradosso dell'ultimo solaio, comprese le sovrastrutture quali torrini, camini, ecc.

Strutture interne : per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme.

Tipologia edilizia: per tipologia edilizia si intende l'organizzazione e la distribuzione degli spazi interni che si presenta su schemi tipologici ripetuti.

Unità minima di intervento (U.M.I.) : per unità minima di intervento si intende quel settore che costituisce la minima superficie attraverso la quale si attua il presente Piano al fine di garantire una progettazione ed una realizzazione unitaria senza creare fratture nel tessuto edilizio.

Superfetazioni : per superfetazione si intende ogni manufatto che costituito in data successivo all'organismo originario non riveste alcun interesse per la lettura filologica dell'immobile di pregio o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, per la consistenza delle strutture è comunque non assimilabile, nelle strutture e/o funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree libere.

Art. 4 – TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento che il presente Piano prevede per gli edifici e le aree libere ricadenti all'interno del sub-comparto oggetto di lottizzazione sono i seguenti:

- ristrutturazione correttiva del manufatto esistente con sopraelevazione;
- nuova edificazione su area libera;
- demolizione senza ricostruzione.

Art. 5 – RISTRUTTURAZIONE CORRETTIVA

Riguarda sia gli edifici esistenti di recente costruzione sia quelli di epoca più remota quasi completamente ricostruiti in epoca recente che non presentano caratteristiche tipologiche e strutturali tali da consigliarne la ristrutturazione conservativa.

In questi edifici oltre agli interventi interni che possono completamente modificare l'impianto distributivo, possono essere compiuti interventi esterni, anche attraverso la demolizione parziale di elementi strutturali, tali comunque da permettere il giusto inserimento dell'edificio nel contesto ambientale di riferimento nonché la loro sopraelevazione.

La densità fondiaria nei lotti interessati dalla presenza di preesistenze edilizie non potrà mai essere superiore, in caso di sopraelevazione del manufatto, a quella consentita nel lotto di pertinenza, ovvero a quanto stabilito per ogni singola U.M.I. dal presente Piano e comunque secondo un Iff pari a 2.40 mc/mq. Dovranno essere eliminate le superfetazioni. E' consentita anche la demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio preesistente.

L'altezza massima consentita è quella indicata negli schemi tipologici del presente Piano ovvero non superiore a n°3 piani fuori terra e comunque non maggiore di mt 11.

Distacco minimo dai confini : mt 5

Distacco minimo dagli edifici: mt 10

Distacco minimo dalla viabilità: mt 5

Parcheggi privati: 10mq/100mc

Art. 6 – NUOVA EDIFICAZIONE SU AREA LIBERA

Riguarda la quasi totalità dell'area oggetto di Piano.

In detta area è consentita l'edificazione secondo l'involuppo plano-volumetrico, agli allineamenti ed i parametri urbanistico-edilizi imposti con il presente Piano, nonché secondo quanto disposto dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio del P.d.F. vigente per la zona C2.3.

Densità edilizia massima ammessa pari a quanto stabilito per ogni singola unità minima d'intervento del presente Piano e comunque non maggiore di Iff pari a 2,40 mc/mq così come fissato dal P.d.F.

L'altezza massima consentita è quella indicata negli schemi tipologici del presente Piano ovvero non superiore a tre piani fuori terra e comunque non maggiore di mt 11.

E' consentita la realizzazione di piani interrati, da destinare ad un utilizzo non residenziale, con un ingombro massimo contenuto nella sagoma del sovrastante piano terra e/o seminterrato.

Distacco minimo dai confini : mt 5

Distacco minimo dagli edifici: mt 10

Distacco minimo dalla viabilità: mt 5

Parcheggi privati: 10mq/100mc

Art. 7 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici e/o manufatti (superfettazioni) sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustificano la conservazione anche parziale e per i quali è prescritta la totale demolizione

Art. 8– ARREDO URBANO

Le finiture esterne degli edifici devono rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto in cui si collocano ed in particolare: per le murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali (pietra, mattone, legno, ferro, ecc.), di finiture ad intonaco (di malta comune o pozzolana) e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena ecc.).

Art. 9 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Per l'applicazione delle presenti norme vale la classificazione delle aree risultanti dalla tavola di zonizzazione.

Le aree vengono classificate in pubbliche e private.

Le aree pubbliche comprendono tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Le aree private comprendono tutti i lotti edificabili all'interno dei quali risultano anche individuate le aree a verde privato e/o verde condominiale.

Art. 10 – AREE RELATIVE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Le aree relative ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono indicate negli allegati grafici di progetto e le loro superfici risultano quantificate nella relazione tecnica illustrativa nonché nelle apposite tabelle allegate.

Tali aree comprendono:

- verde pubblico attrezzato e/o edilizia scolastica;
- parcheggio pubblico;
- viabilità.

Le aree relative a tali opere verranno cedute al Comune di Mottola al completamento delle opere di urbanizzazione.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria (edilizia scolastica) la sagoma riportata nei grafici di progetto è da reputarsi indicativa e non prescrittiva.

Fermo restando la cessione delle aree per la urbanizzazione secondaria da parte dei lottizzanti, la realizzazione degli interventi in dette aree sarà a carico del Comune che potrà anche introdurre modificazioni alle destinazioni d'uso dettate dal presente Piano di Lottizzazione, ovvero attribuire funzioni urbanizzative secondarie diverse (quali ad esempio verde pubblico attrezzato, scuola materna, ecc.) da quelle previste nei grafici di progetto.

Art. 11 – LOTTI EDIFICATORI

I lotti edificatori sono individuati negli elaborati grafici di progetto. Essi comprendono sia le aree su cui dovranno sorgere gli edifici sia le relative aree di pertinenza (verde privato, verde condominiale).

Le previsioni normative relative ai singoli lotti residenziali (tipologia, superficie coperta, altezza, numero di piani, volume realizzabile, ecc.) sono contenute nelle allegate tabelle.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente l'inviluppo plano-volumetrico e gli allineamenti imposti dal presente Piano, fermo restando che quelle indicate sui grafici del progetto di lottizzazione, sono da considerarsi le sagome di massimo ingombro entro le quali dovranno essere calibrati i singoli interventi edilizi al netto di eventuali aggetti e/o sporti.

Le unità di minimo intervento, di cui al punto f) dell'art. 2 della L.R. n°56/80, coincidono con le perimetrazioni dei singoli lotti.

I parcheggi privati previsti all'interno del lotto dovranno essere pari a 10 mq/100 mc fabbricabili (L.122/89).

Densità edilizia massima ammessa pari a quanto stabilito per ogni singolo lotto individuato dal presente Piano.

La tipologia edilizia ha valore indicativo e non prescrittivo, essa potrà variare anche aumentando il numero e/o variando la conformazione delle unità abitative previste nelle tavole grafiche di progetto.

Il numero dei piani fuori terra sarà pari a quello indicato per i singoli lotti nelle tavole di Piano e comunque non superiore a due e con un'altezza massima di 8 metri.

La sistemazione esterna dei singoli lotti dovrà prevedere una piantumazione con specie arboree e/o arbustive autoctone in misura pari a n°80/Ha.

Si prescrive, per ogni singolo lotto, che almeno il 40% della superficie dello stesso lotto venga sistemata a verde privato.

Art. 12 – DESTINAZIONE D'USO

Per quanto attiene alle destinazioni d'uso consentite il presente Piano si adegua agli indirizzi dettati dal P.d.F. vigente.

Sono consentite destinazioni d'uso miste per funzioni residenziali e funzioni connesse con il commercio (prima e seconda necessità), purchè non in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Sono ammessi studi professionali, commerciali, autorimesse al servizio delle unità edilizie, magazzini e laboratori artigianali, pensioni ed alberghi (max 20 posti letto per unità). *Le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente*

connesse con la residenza, dovranno avere una volumetria non inferiore al 20% della volumetria complessiva prevista su ogni singolo lotto. La destinazione d'uso non residenziale potrà essere collocata su qualsiasi livello dell'edificio.

Tale volumetria (20% della volumetria complessiva del sub-comparto) potrà comunque essere eventualmente anche concentrata su specifici lotti.

Divieto di deposito all'aperto di materiali.

Divieto per laboratori industriali, magazzini di deposito e/o conservazione non costituenti unità funzionali con attrezzature già citate.

Sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso dettate dal presente Piano qualora si debbano ottenere ambienti per lo svolgimento di attività culturali, di Amministrazione pubblica e/o comunque di interesse pubblico.

Art. 13 - ATTUAZIONE DEL PIANO E PROGETTAZIONI ESECUTIVE

Il presente Piano va attuato in un tempo non maggiore di anni dieci.

In conformità alle indicazioni del presente Piano vanno predisposti i progetti esecutivi dei singoli interventi edilizi nonché delle opere di urbanizzazione.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per quanto possibile, a quanto previsto negli allegati grafici di progetto.

I progetti esecutivi relativi alle infrastrutture tecnologiche (rete elettrica di pubblica illuminazione, rete fognante, rete idrica) dovranno, in linea di massima, adeguarsi ai tracciati previsti e riportati negli allegati grafici del presente Piano. Potranno essere adottate comunque tutte quelle modifiche ritenute necessarie per un miglior funzionamento delle reti.

Potranno essere realizzate, oltre alle urbanizzazioni primarie previste dalla soluzione progettuale (rete idrica, rete fognante, rete elettrica di pubblica illuminazione), anche eventuali ulteriori reti tecnologiche (rete gas metano, rete telefonica, ecc.). Le predette reti tecnologiche, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere concordate, con riferimento alla soluzione progettuale da adottare, con i vari Enti e/o Società di settore (AQP – ENEL – TELECOM – ENERPUGLIA ecc.) anche per quanto attiene ai preventivi di massima.

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei "lottizzanti" e da questi direttamente eseguite, di cui all'art.5 dello "schema di convenzione", dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art.31 della Legge Urbanistica e succ. modif., a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami i "lottizzanti" dovranno sottostare.

In particolare per quanto attiene alla realizzazione del tracciato viario previsto in progetto, dovrà essere assicurata la corretta regimentazione delle acque meteoriche superficiali mediante l'utilizzo di idonee misure (sistema drenante, canali di scolo, pozzi disperdenti, pozzetti disoleatori, ecc.) al fine di garantire la tutela delle vie limitrofe del comparto ovvero assicurare un corretto deflusso delle acque meteoriche superficiali.

I progetti esecutivi degli edifici da realizzare ex-novo e quelli oggetto di ristrutturazione dovranno seguire le indicazioni fornite da tutti gli allegati grafici del presente Piano, nonché, per quanto attiene agli indici ed ai parametri, quanto fissato nelle apposite tabelle di Piano.

Le unità di minimo intervento dovranno coincidere con la perimetrazione riportata nella apposita tavola di Piano, pertanto il progetto esecutivo dovrà essere unitario ed esteso a tutti i corpi di fabbrica rientranti in un'unica unità di minimo intervento e dovrà altresì prevedere anche la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio in progetto. Come in precedenza specificato, le U.M.I. coincidono con il perimetro dei singoli lotti individuati negli elaborati grafici di P.di.L.. Fermo restando la presentazione di una progettazione unitaria estesa ad ogni U.M.I., potranno essere comunque rilasciate singole concessioni per ogni cellula abitativa, ovvero per singole parti di fabbricato ricadenti nella U.M.I..

I tipi edilizi riportati nei grafici di progetto hanno carattere indicativo e non prescrittivo. Pur essendo indicati, nei grafici di progetto, due distinte tipologie edilizie, ovvero tipologia in linea (simplex) con uno o più corpi scala e tipologia a schiera (simplex e/o duplex), è possibile comunque variare lo schema tipologico indicato sui grafici di progetto anche utilizzando soluzioni distributive e tipologiche miste.

Gli edifici dovranno comunque rispettare i fili fissi di allineamento riportati nelle tavole grafiche di progetto e non eccedere la linea di massimo inviluppo definita per ciascun edificio. Dovranno inoltre intendersi come vincolanti i distacchi minimi dal ciglio stradale, i distacchi dai confini (dove non è prevista la costruzione sul confine), la distanza tra fabbricati, il volume massimo realizzabile fissato nelle tabelle allegate; il tutto comunque nel pieno rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.di.F..

Le altezze indicate nella tavole di Piano sono anch'esse indicative e potranno essere superate, purché si rispetti l'altezza massima consentita ed il numero dei piani fuori terra previsto dal presente Piano.

E' consentita la realizzazione di piani interrati che saranno adibiti esclusivamente ad usi complementari alle residenze.

Il massimo ingombro degli eventuali piani interrati (ad esclusione delle intercapedini di dimensioni trasversali minore o uguale a cm.60) deve essere contenuto entro la sagoma del piano terra o rialzato, al fine di garantire la tutela geomorfologia del sito e l'assorbimento delle acque meteoriche.

Le progettazioni esecutive degli interventi edilizi dovranno riportare anche le sistemazioni esterne del lotto d'intervento, sia con riferimento alle aree da sistemare a verde (40% della superficie del lotto) con essenze autoctone della flora locale (n°80 p/Ha), che con riferimento alle recinzioni che dovranno essere realizzate con sistemi drenanti al fine di consentire il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Le progettazioni esecutive di tutti gli interventi previsti dal presente P.di L. dovranno essere conformi alle disposizioni della Legge 46/90 per quanto attiene gli impianti, della L.13/89 per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e della L.10/90 per quanto attiene il contenimento dei consumi energetici.

In particolare per quanto concerne i criteri e le tipologie delle canne fumarie, queste saranno progettate in conformità della Legge 46/90 e delle Norme UNI CIG relative.

Art. 14 – VALIDITA' DELLE NORME

Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme si fa riferimento alla legislazione vigente in materia edilizia ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del P.di.F. del Comune di Mottola.