



PIANO PARTICOLAREGGIATO "GEMMA" ZONA C1.1. L.R. N. 56/80



TAV 9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE DEL P.P.

Data:
novembre
2017

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Settore Urbanistica e Ambiente :
Ing. Luigi Grimaldi
(Capogruppo Coordinatore)
Ing. Luigi Grimaldi
(Progettista)
Rag. Manuela Tunno
(Collaboratrice)

COLLABORAZIONE TECNICA
SPECIALISTICA:
Ing. Silvia Tunno

Rilievo:
Geom. Luigi Michele FASANO
Geom. Massimo MOSTICCHIO

Visto: Il Sindaco (dott. Giuseppe Tanisi)

Il Responsabile del Procedimento (ing. Luigi Grimaldi)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE DEL P.P.

Le aree vengono classificate in pubbliche e private. Le aree pubbliche comprendono tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree private comprendono tutti i lotti edificatori.

1. AREE PRIVATE

Sui lotti edificatori si prevede la possibilità di realizzare edifici residenziali, e altre attività compatibili con la residenza, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici del P.R.G. e delle norme tecniche di attuazione del presente strumento attuativo, secondo le tipologie edilizie a ville isolate.

Per consentire lo sviluppo della volumetria del piano, per la tipologia a ville isolate, è stata derogata la distanza di 10 mt tra pareti finestrate prescritta dal D.M. n. 1444/68, attraverso l'elaborazione di previsione planovolumetrica del piano attuativo, ai sensi delle disposizioni dell'ultimo paragrafo dell'art. 9 del citato DM. Pertanto l'elaborato di piano "TAV_6_ Lotti edificatori" è vincolante nella definizione della distanza tra edifici. La distanza minima dai confini è 3,00 mt e tra fabbricati di 6,00 mt.

Sulla base della distanza minima di 6,00 mt tra fabbricati, sono state definite le sagome di massimo ingombro. Ogni sagoma di massimo ingombro non costituisce allineamento vincolante. La soluzione planovolumetrica di ogni singolo edificio può essere liberamente inserita all'interno della sagoma come individuata dal piano.

Sulla base delle valutazioni sopra esposte sono stati individuati n. 50 lotti edificatori, sui quali è possibile realizzare fabbricati isolati, nel rispetto delle sagome di massimo ingombro riportate negli elaborati del piano, dove l'indicazione della distanza tra edifici è vincolante.

Sui lotti edificatori, individuati nella tavola di zonizzazione, potranno essere realizzati fabbricati con destinazione d'uso residenziale, oltre a uffici e studi professionali, servizi sociali, servizi di ristoro, servizi di svago, attività professionali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi, attività turistico ricettive, commercio, piccolo artigianato, il tutto come indicato negli elaborati grafici del piano, dove sono individuate tre zone con destinazioni d'uso distinte: C1.1.a, C1.1.b, C1.1.c.

Le destinazioni d'uso, risultanti dal progetto urbanistico in oggetto, sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da PRG, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è

subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standard pubblici e privati, come stabilito dalle norme di PRG, e dalla legislazione regionale. Tale eventualità costituisce variante al progetto urbanistico.

1.1. ZONE C1.1.A – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tutti i lotti indicati come zona C1.1.a nella tavola di zonizzazione e nella tavola dei lotti edificatori, e cioè i lotti dall'1 al 4 e dal 13 al 50, hanno una destinazione residenziale, per tutti i piani in cui si sviluppa il fabbricato.

Ogni sagoma di massimo ingombro, derivante dalla deroga al d.M., e cioè con distanza tra edifici di 6 mt anziché 10 mt, rispetta il rapporto massimo di copertura del piano del 60%.

1.2. ZONE C.1.1.B – DESTINAZIONE SERVIZI DI VICINATO

I lotti n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, indicati come zona C1.2.b, nei quali si prevede a piano terra l'insediamento di attività commerciali e artigianali di vicinato, compatibili con la residenza, e, al piano primo, l'insediamento preferenziale di attività direzionali (uffici).

La scelta di individuare e contenere le destinazioni diverse dalla residenza, all'interno di una specifica maglia edificatoria, deriva dall'esigenza di limitare la prossimità di destinazioni d'uso differenti che possono generare fenomeni di disturbo della quiete per le unità abitative insediate.

Nei lotti delle zone C.1.2.b deve essere rispettato il rapporto di copertura all'interno della sagoma di massimo ingombro. Per questi è preferibile uno sviluppo di contiguità dei fabbricati, al fine di realizzare una cortina muraria continua sul fronte strada principale, con prospetti dotati di portici continui, collegati e accessibili al pubblico.

1.3. ZONE C1.1.C – DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE ART. 5 PUNTO B) DM 1444/68

Il lotto n. 5, indicato come zona C1.2.c, è destinato ad attività commerciali e direzionali, per il quale è d'obbligo reperire gli standard aggiuntivi di cui all'art. 5 punto 2) del DM 1444/68, all'atto della realizzazione del fabbricato, e cioè 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda calpestabile.

Nei lotti delle zone C.1.2.c deve essere rispettato il rapporto di copertura all'interno della sagoma di massimo ingombro.

1.4. NORME VALIDE PER TUTTE LE ZONE C1.1

Al piano interrato o seminterrato dei fabbricati sono consentite solo destinazioni d'uso complementari sia alla residenza che alle attività commerciali, artigianali, direzionali, quali autorimesse, depositi (esclusi i depositi di sostanze nocive), locali per impianti tecnologici, lavanderie, ecc.

L'altezza massima di ogni singolo fabbricato, in base al volume edificabile e alla sagoma di massimo ingombro entro la quale tale volume può esprimersi, è sempre inferiore all'altezza massima stabilita dal PRG, pari a 13,5 mt. Ne deriva che, sebbene sia possibile, in base alle prescrizioni del PRG, realizzare n. 4 piani fuori terra, in realtà potranno essere realizzato solo n. 2/3 piani fuori terra. Per tale ragione la tipologia edilizia a ville isolate è stata strutturata su due piani fuori terra. Tale soluzione non è vincolante ove per sagome di minori dimensioni risultasse un'altezza maggiore.

1.5. INDICI EDILIZI

Sui lotti edificatori potranno essere realizzati fabbricati con le suddette destinazioni d'uso e con i seguenti parametri e indici edilizi e urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 2,58 mc/mq;
- altezza massima: 13,50 mt, da computarsi dal piano stradale, secondo le modalità previste dal regolamento edilizio comunale;
- piani fuori terra: n. 4;
- rapporto di copertura (rapporto tra superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificatorio): 60%;
- distanza dalla strada: 3,00 mt;
- i proprietari dei lotti devono realizzare, lungo il lato prospiciente la strada, un muro di recinzione con altezza non superiore a ml. 2,00.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto del volume massimo attribuito a ciascun lotto edificabile, nonché in conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi definiti per la zona dalle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione, con particolare riferimento a: tipologia edilizia, altezza massima, distanza minima dai confini, distanza minima tra fabbricati, distanza minima dal ciglio stradale, rapporto minimo di copertura, tipologia della copertura, sistemazione esterna, ecc.

1.6. ALTEZZA EDIFICI

Le tipologie edilizie rappresentano edifici con n. 2 piani fuori terra, ma qualora il volume edificabile lo consenta il fabbricato può essere strutturato anche su tre o quattro piani fuori terra, nel rispetto dell'altezza massima di 13,50 mt. Oltre tale limite è consentita solo la sporgenza del torrino del vano scala e/o impianti tecnici di sistemi di sollevamento, e canne fumarie di camini e impianti di riscaldamento.

1.7. SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO

Le indicazioni fornite nell'elaborato "Tipologie edilizie" non sono vincolanti, la distribuzione interna degli ambienti e dei servizi è solo indicativa.

E' vincolante l'individuazione e la localizzazione nell'ambito dei lotti edificatori, dei fabbricati, che devono rispettare la sagoma di massimo ingombro e la distanza dai confini e tra gli edifici, e la distanza dal ciglio stradale, riportata nell'elaborato piano volumetrico che è vincolante.

È consentita la deroga alla sagoma di massimo ingombro solo qualora una medesima ditta sia proprietaria di due lotti contigui e intenda edificare un fabbricato unico. In questo caso si annullano i distacchi tra i fabbricati, mentre restano vincolanti le distanze e gli allineamenti stradali.

1.8. ELEMENTI AGGETTANTI

Nessuna sporgenza o oggetto è consentito al di fuori della sagoma di massimo ingombro.

Non è ammessa l'edificazione e/o la posa in opera di manufatti anche precari nell'area esterna alla sagoma di massimo ingombro, quali gazebo, strutture frangisole, tettoie, e qualsiasi manufatto edilizio che riduca la distanza minima tra gli edifici.

1.9. SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE AL FABBRICATO

Le aree esterne al fabbricato non possono essere pavimentate con superfici impermeabili per oltre il 50% della superficie. La parte restante deve essere permeabile o tramite piantumazione di essenze arboree e/o arbustive o la posa in opera di pavimentazioni permeabili.

1.10. BOX AUTO

E' fatto obbligo di prevedere posti auto e/o autorimesse private nella misura di 1 mq ogni 10 mc di fabbricato. La volumetria destinata a garage, se realizzata, fuori terra non sarà computata ai fini del calcolo del volume insediabile.

Il box auto possono essere realizzati interrati o seminterrati ancorchè non previsto nelle tipologie edilizie.

Qualora i box auto vengano realizzati nel piano interrato o seminterrato la rampa di accesso deve avere uno spazio, prospiciente il fronte stradale, pianeggiante alla stessa quota del piano stradale di almeno 5 mt di profondità.

1.11. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

I locali sono classificati in locali destinati ad uso abitativo e vani accessori:

Sono locali ad uso abitativo i soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto e ambienti abitabili in genere.

Sono vani accessori i servizi igienici, i ripostigli, lavanderie, stirerie, ecc. anche esterni alle unità abitative.

Per quanto riguarda i requisiti minimi degli alloggi si rimanda al decreto ministeriale 5 luglio 1975.

I locali destinati a d'uso abitativo devono essere dotati di finestre con aerazione e illuminazione naturale con superficie netto non inferiore ad 1/8 della superficie utile del vano.

I locali accessori possono essere aerati con sistemi di ventilazione meccanica.

1.12. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici e quelli privati aperti al pubblico debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 118/1971, al Regolamento approvato con D.P.R. 27-7-1996, n. 503 al D.M. 14-6-1989, n. 236, all'art. 82 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità, così come definiti dalle norme di legge.

1.13. PROTOCOLLO ITACA

È consentito l'incremento fino al 10% del massimo volume consentito dal piano particolareggiato per il lotto edificatorio, al netto delle murature, per interventi di nuova costruzione che rispondono ai requisiti fissati dal Protocollo ITACA PUGLIA 2011 - RESIDENZIALE, e dalla Legge Regionale n.13 del 2008 "NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE", livello 2.

1.14. NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme, si rinvia alle norme del vigente regolamento edilizio comunale e alle norme tecniche di attuazione del PRG, nonché alle norme regionali e alle disposizioni di legge nazionali.

Per quanto riguarda la definizione dei parametri edilizi (volume, superficie coperta, profondità di porticati, altezza dei fabbricati, calcolo delle distanze, ecc.) si rimanda al regolamento edilizio comunale. Lo stesso dicasi per lo scomputo dalla volumetria

di progetto dei volumi destinati ad alloggiare impianti (volumi tecnici), per i quali si rimanda al regolamento edilizio.

1.15. PROGETTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonché le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, fatta salva la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, e comunque non prima del collaudo di queste.

1.16. AGIBILITÀ

Il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto Attuatore, previa comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo, e siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricadenti entro la zona oggetto della convenzione di lottizzazione rimane subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

2. AREE PUBBLICHE

2.1. VIABILITÀ

Il piano è stato redatto rispettando le invarianti dell'assetto viario e privilegiando la p. È stata prevista la realizzazione di una razionale viabilità interna di servizio ai lotti edificatori e alle aree a verde attrezzato.

Le sedi delle carreggiate stradali sono comprensive del verde di arredo urbano. La soluzione adottata ha consentito anche la possibilità di semplificare le previsioni della rete viaria di P.R.G. interna al comparto (con conseguenti economie e

“risparmio” di territorio). La rete viaria interna delle maglie/comparti è costituita da sedi carrabili a doppio senso di marcia, di 8,00 e 10,00 mt, dotate sempre su ambo i lati di ampi marciapiedi di larghezza pari a 2,00 mt e, su almeno uno dei due lati, di parcheggi a pettine.

I tratti stradali verranno dotati di elementi di arredo atti a migliorare la percezione visiva e la fruibilità degli stessi. Si prevede la piantumazione di filari di alberi, opportunamente protetti con grigliature alle basi inframmezzati da fioriere del tipo semplice oppure attrezzate a panchina.

La progettazione esecutiva delle strade sarà tenuta a prevedere anche l'ubicazione degli scivoli per il collegamento della quota asfalto con quota marciapiede per portatori di handicap ed eventuali arretramenti di marciapiedi per collocazione cassonetti, ecc.

Alcune strade potranno essere caratterizzate dai porticati sui quali si apriranno gli accessi dei locali del piano terra, destinati ad ogni attività compatibile con la residenza (commercio, pubblici servizi, artigianato, uffici, ecc.), oltre che ovviamente gli accessi carrabili dei parcheggi interni, e gli atri per i piani superiori degli edifici.

In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel progetto urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

Le urbanizzazioni a rete (acquedotto, fognatura nera e bianca, elettricità, telecomunicazioni) saranno tutte localizzate nelle sedi stradali, secondo i tracciati, di carattere indicativo, riportati nell'elaborato grafico, che saranno precisati in sede di progettazione esecutiva delle opere.

2.2. PARCHEGGI

I parcheggi pubblici sono quelli riportati negli elaborati di progetto.

I parcheggi, avranno modulo pari a metri 5,00 x 2,50 e saranno opportunamente separati dai marciapiedi nonché delimitati con apposita segnaletica orizzontale.

2.3. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La localizzazione delle aree a servizi è rispettosa della TAV. n. 21 del PRG, che localizza a ridosso della fascia di rispetto stradale le aree indicate con i numeri 31 e 32, destinate a servizi (F1.3) indicati come “nucleo elementare di verde”. L'area a parcheggio localizzata dal PRG a ridosso del confine comunale, indicata nella TAV. 21 con il n. 34, è stata, invece, meglio localizzata nelle vicinanze del campo sportivo e della maglia edificatoria con destinazioni commerciali, artigianali e direzionali di vicinato. L'area a servizi indicata con n. 35 della TAV. 21, destinata ad attrezzature

civiche (F1.2), e nello specifico ad are gioco 3 - 6 anni, resta localizzata di fronte all'asilo nido, coerentemente con le disposizioni del PRG.

E' stata prevista e localizzata un'articolata area a verde, anche per il rispetto delle preesistenze (scuola e area mercatale), e, in particolar modo, dell'impianto di sollevamento della fognatura era cittadina, posto a sud del comparto. Per le aree a verde si prevede la piantumazione di essenze arboree autoctone.