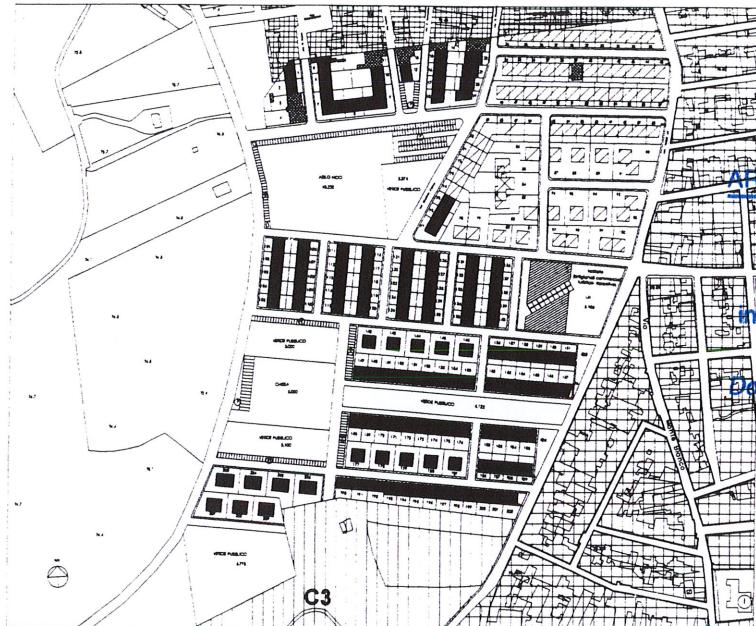


CITTA' DI MESAGNE

(PROVINCIA DI BRINDISI)

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA SANT' ANTONIO DA PADOVA



CITTÀ DI MESAGNE
AREA FUNZIONALE TERRITORIO

Parere d'Ufficio:

FAVOREVOLE

in data **6 GIU, 2006**

Il Responsabile del Servizio

Dott. Ing. Cosimo Claudio Perrucci

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. B

Lottizzanti:

SIAC SpA,

Gregorio Zingarello Pasanisi ed altri,

Francesco Morgese.

S.I.A.C. S.p.A.

L'Amministratore Unico

Redatto: Arch. Savino Martucci per SIAC SpA

Arch. Giancarlo Mingolla per Gregorio Zingarello Pasanisi ed altri

Arch. Maria Rosaria Cipparrone per Francesco Morgese



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

COMPETENZA DELLE NORME

Le presenti norme sono relative al Piano di Lottizzazione che prevede interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e di nuove costruzioni nell' area tipizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Mesagne come Zona di Espansione C2 (Quartiere S. Antonio) e sono vincolanti per l'attuazione del piano stesso.

Il piano è stato redatto in conformità delle seguenti leggi e norme:

- L. S. 17/08/1942 n. 1150 con successive modificazioni ed integrazioni e L. S. n. 10/77;
- L. R. Puglia 31/05/1980 n. 56;
- L. R. Puglia 12/02/1979 n. 6 modificata ed integrata con L. R. Puglia 31/10/1979 n. 66;
- L. S. n. 122/89;
- D. P. R. n. 753/90;
- D. L. n. 551 del 27/09/1994 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Regolamento edilizio e Norme di Attuazione previste dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Mesagne per il comparto tipizzato Zona di Espansione "C2.

L' Articolo 48 delle Norme di Attuazione del PRG prevede che :

Art. 48

Zona di espansione (C) : norme generali

Ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetriti nella tav. 6, costituenti compatti di minimo intervento ex art. 51 – punto m – L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.M. 2.4.1968.

Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computabili quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:

I.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale è pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C1 che è 1.00 mc/mq;

I.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq salvo che per le zone C1 per la quale è pari a 3.27 mc/mq e C8 per la quale è pari a 2,0 mc/mq;

Resta inteso che sono confermati gli indici contenuti nei piani attuativi adottati ancorchè approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 : H2) \cdot 0,5$ con un minimo di ml. 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml. 5,00;

Vc - verde condominiale: minimo 25% della superficie fondiaria;

P - parcheggi: 1 mq. Ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

Art. 2

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti elaborati e tavole:

-- Tav. A Relazione Illustrativa generale

-- Tav. B Norme Tecniche di Attuazione

-- Tav. C Schema di convenzione

-- Tav. D Relazione Finanziaria

-- Tav. E Relazione Finanziaria Elenchi catastali

-- Tav. F Documentazione fotografica

-- Tav. 1 Planimetria Generale P. di L. - scala 1:1000

-- Tav. 2 Stralcio del P.R.G. del 2° (scala 1:5000) e del rilievo

aerofotogrammetrico (scala 1:5000). Planimetria catastale
(scala 1:2000)

-- Tav. 3 Planimetria P. di L. su mappe Zoning - scala 1:1000

-- Tav. 4	Planimetria P. di L. su mappa catastali - scala 1:1000
-- Tav. 5	Diagramma delle superfici e dei volumi
-- Tav. 6	Tipologie edilizie - scala 1:200
-- Tav. 7	Progetto schematico rete viaria/fogna bianca - scala 1:1000
-- Tav. 8	Progetto schematico pubblica illuminazione - scala 1:1000
-- Tav. 9	Progetto schematico rete idrica e rete fognante - scala 1:1000
-- Tav. 10	Progetto schematico rete elettrica - telefonica e gas metano - scala 1:1000
-- Allegati	Relazione idrogeologica - geologica - geotecnica

Art. 3

MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DI REALIZZAZIONE DEL P. DI L.

Il presente P. di L. si attua mediante intervento edilizio diretto ossia con l'assenso di concessioni singole previa redazione dei progetti esecutivi, relativi ai lotti residenziali ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, conformi alle prescrizioni riportate rispettivamente ai successivi articoli 4 -5 -6.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipula dell'allegata convenzione (Tav. 11) che prevede, in conformità ai contenuti dell' art. 28 della L. R. n. 56/80, le seguenti modalità di realizzazione del P. di L.:

A - La cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano.

B - La realizzazione diretta e/o attraverso le relative concessionarie delle seguenti opere di urbanizzazione primaria fatta eccezione per quelle monetizzate ai sensi del successivo punto "C": sedi stradali, fogna pluviale, rete fognante ed idrica, pubblica illuminazione, rete elettrica, telefonica, gas metano.

C - L'assunzione a carico dei proprietari e/o dei richiedenti la concessione edilizia dei seguenti oneri urbanizzativi monetizzati secondo i valori e le percentuali stabiliti dalle tabelle della L. R. n. 6/79 e L. R. n. 53/85 e successive modificazioni ed aggiornamenti:

-- Oneri relativi alle restanti opere di urbanizzazione primaria.

In particolare ai sensi delle suddette leggi: h) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali (10 %).

-- Oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste dalle suddette leggi che saranno realizzate direttamente dal Comune: Asilo Nido e Scuole Materne, Scuola d'obbligo, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi, attrezzature sanitarie e socio - culturali, attrezzature commerciali e mercati, spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere, verde attrezzato.

Pertanto i lottizzanti o i richiedenti il permesso per costruire dovranno pagare all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie gli oneri di urbanizzazione secondaria così come previsto dalla vigente normativa in quattro rate semestrali previa garanzia con polizza assicurativa e/o bancaria.

Art. 4

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Le aree vengono classificate in aree di uso pubblico ed aree di uso privato (lotti residenziali).

Le aree di uso pubblico comprendono: le aree relative ad opere di urbanizzazione primaria e le aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 5

AREE DI USO PUBBLICO RELATIVE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

PRESCRIZIONI PER I RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI

Le aree relative ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono indicate nella Tav. 5/A-B PLANIMETRIA GENERALE e le loro superfici sono quantificate nelle tabelle (A - B) allegate alle presenti norme.

Tali aree comprendono:

- La rete stradale esistente;
- La rete stradale di progetto prevista nel P. di L.;
- I parcheggi pubblici, il verde pubblico e le attrezzature collettive;
- L'area per le attrezzature destinate all'istruzione;

I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche (idrico, fognante bianca e nera, pubblica illuminazione, energia elettrica, gas, telefono) saranno predisposti a cura e spese dei lottizzanti e dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti specifici competenti (ENEL, EAAP, TELECOM, CONCESSIONARIE, ecc...) ed adeguarsi in linea di massima ai tracciati previsti nelle Tav. 07-08-09-10 del P. di L.

I progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria saranno redatti dal Comune che curerà direttamente la realizzazione delle stesse e/o eventualmente attraverso l'istituto della concessione a privati.

Essi dovranno rispettare i tracciati e dimensioni previsti nelle suddette tavole 5/A - B.

Art. 6

AREE DI USO PRIVATO (LOTTI RESIDENZIALI)

PRESCRIZIONI PER I RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI

1 I lotti residenziali sono individuati graficamente nella Tav. 01 e le previsioni tipologiche (altezza massima, superficie fondiaria, volume massimo, numero dei piani) sono contenute nei tipi edilizi (Tav. n. 06) e le relative superfici sono quantificate nella tabella "C" allegata alle presenti norme. **Le tipologie edilizie previste hanno carattere esemplificativo non vincolante** per la progettazione esecutiva, ma utilizzabili come proposta base nel rispetto degli indici e dei parametri di P. di L. e di PRG.

2 Il presente Piano si attua attraverso la redazione di progetti esecutivi unitari per ogni singolo lotto residenziale che dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico - edilizi:

- Superficie minima del lotto mq. 300.
- Indice di fabbricabilità massimo pari a 3 mc per ogni mq. di lotto edificabile.
- Rapporto di copertura massimo: 50 %.
- Altezza massima degli edifici mt. 7,50.
- Numero dei piani: Piano Terra + 1 Piano Superiore.
- Distacco dai confini in assoluto: mt. 5,00.
- Distacco minimo tra parete finestrata e pareti di edifici antistanti: 10,00 mt.
- Arretramento dal filo stradale: minimo 5,00 mt.
- L' area destinata a parcheggio per uso privato dovrà essere reperita all' interno di ciascun lotto nella misura pari a 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di volume realizzato.

3 Per i lotti 83, 84, 85 della villa Morgese, nella tav. 01, il progetto di P.di L. prevede una ulteriore volumetria di ampliamento con indice pari a mc 1,32 per ogni mq di lotto.

4 Nei progetti esecutivi dovrà essere prevista anche la sistemazione degli spazi scoperti a verde, a lastri o misti, nonché la recinzione di essi a giorno sui confini prospicienti strade e/o spazi pubblici. Nelle aree destinate a verde privato è prescritto l'obbligo della piantumazione di alberi e nel caso tali aree siano utilizzate per locali al piano interrato, il relativo solaio deve essere ricoperto da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale con idonea piantumazione. Inoltre dovrà essere precisata la coloritura e/o i materiali di rivestimento da utilizzare per le pareti esterne.

5 Per tutte le altre norme devono essere rispettate quelle previste dal regolamento edilizio e d'igiene comunale vigente e dalle leggi statali e regionali emanate in materia igienico - sanitaria, prevenzione, sicurezza e tutela dell'ambiente. Al riguardo si precisa che per gli indici e/o parametri urbanistico - edilizi valgono le definizioni previste dal Regolamento Edilizio allegato al P.R.G. vigente.

6 Infine si fa presente che le presenti norme di attuazione prescrivono anche:

a - Una distanza minima dai confini (mt. 5,00) ed un arretramento dal filo stradale (inteso come limite marciapiede) di metri 5,00 per i lotti dal n. 1 al 57; di metri 5,00 per i lotti dal n. 58 al 161 (con esclusione del lotto 141) e dal 177 al 189 e dal 203 al 209.

I lotti dal numero 147 al 155, dal 162 al 185 e dal 190 al 202 nonché i lotti 82 e 886 **dovranno essere edificati a filo strada.** Infine i lotti 87, 88, 80, 89, 90 e 94, 95, 96 e parte dei lotti 91, 92, 93 e 83 **dovranno avere un arretramento di metri 15.** (Vedi Tav. 1 Planimetria Generale);

b - Lo standard minimo per i parcheggi prescritto dall' art. 2 della L. S. n. 122 del 24/03/1989: 1 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione.

La divisione della superficie residenziale totale in lotti come proposta dalla tavola 01 del progetto Piano di Lottizzazione, è puramente indicativa, come indicative sono le tipologie edilizie riportate nelle Tav. 6. **Sono invece vincolanti gli allineamenti stradali .**

Pertanto, nella fase di realizzazione del P. di L., è possibile una diversa modulazione dei lotti residenziali, suddivisione di un lotto e accoppiamento con due lotti contigui, senza modificazione alcuna degli indici e parametri urbanistici ed edilizi assegnati dal Piano di Lottizzazione e in ogni caso nel rispetto della **superficie minima del lotto di 300 mq.** Nei documenti da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia, oltre a quelli previsti dall'art. 10 del Regolamento Edilizio, **è obbligatorio allegare copia dell'atto di adesione al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

Art. 7

DESTINAZIONI D' USO

La zona sarà destinata prevalentemente a residenza.

Saranno consentite comunque nel rispetto di tutta la normativa vigente destinazioni a: negozi, botteghe, studi professionali e commerciali, associazioni ricreative e culturali, ristoranti - pizzeria - bar, garage d'uso pubblico, teatri, cinema, alberghi, pensioni, servizi sociali, laboratori artigianali e/o altre attività purché non producano rumori, odori molesti

e/o inconvenienti igienico - sanitari e non contrastino con il carattere residenziale della zona a giudizio dei competenti organi dell' Amministrazione Comunale.

I proprietari si impegnano a non mutare la destinazione d'uso prevista per gli edifici o parti di essi senza preventiva nuova concessione e/o autorizzazione.

La violazione del presente obbligo sarà perseguita con le sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 8

VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

L'area individuata nella planimetria di progetto ai fini del calcolo della volumetria edificabile ad essa pertinente, non può essere nuovamente considerata per il calcolo di volume relativo ad altra costruzione.

Pertanto ad un determinato volume edificato deve corrispondere una superficie fondiaria di pertinenza che garantisca comunque il rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di P. d. L.

La superficie di pertinenza deve essere asservita al volume costruito istituendo il vincolo di non utilizzabilità della stessa superficie, ai fini del calcolo di altro volume, mediante atto notarile regolarmente trascritto nelle forme di legge.

Quanto stabilito dai commi precedenti si applica, sia alle costruzioni su nuovi lotti, sia alle ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti su lotti esistenti, sia infine nel caso che vengano modificati i confini e la superficie dei lotti.

TABELLA “A”

Aree relative ad opere di urbanizzazione primaria di progetto

Rete viaria e marciapiedi	mq. 32.907	dei quali
Strade esistenti:		
via G. Rossa	mq. 605	
via Parini	mq. 136	
via C. Beccaria	mq. 41	
via U. Foscolo	<u>mq. 116</u>	
	mq. 898	

TABELLA “B”

Aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria di progetto (vedi Tav. 1)

Aree destinate all'Istruzione	mq. 10.222
Aree destinate ad attrezzature collettive	mq. 5.000
Aree per Parcheggi	mq. 5.866
Aree destinate a verde attrezzato	<u>mq. 21.936</u>
TOTALE	mq. 43.024

TABELLA "C"

Arese destinate a residenze

isolato	Sup. mq	Indice mc/mq	Volume mc	
1	1.787	3,00	5.361	
2	4.322	3,00	12.966	
3	705	3,00	2.115	
4	3.254	3,00	9.762	
5	2.956	3,00	8.868	
6	7.402	3,00	22.206	
7	2.633	3,00	7.899	
8	3.500	1,50	5.250	
9	4.680	3,00	14.040	
10	villa	1,32		
11	2.955	1,50	4.432	
*	12	5.472	1,50	8.202
*	13	3.340	3,00	10.020
*	14	3.340	3,00	10.020
*	15	3.340	3,00	10.020
*	16	3.340	3,00	10.020
*	17	5.700	1,50	8.550
*	18	4.069	3,00	12.207
*	19	2.962	1,50	4.443
*	20	2.834	3,00	8.502
*	21	2.834	3,00	8.502
*	22	2.962	1,50	4.443
*	23	2.626	3,00	7.878
*	24	3.885	3,00	11.655
*	25	3.667	1,23	4.494
	TOTALE	84.565	2,50	211.855

Mesagne, li 3 Marzo 2006

I PROGETTISTI

Arch. Savino Martucci (SIAC SpA)

Arch. Giancarlo Mingolla (Fasanisi Zingariello ed altri)

Arch. Maria Rosaria Cipparrone (Francesco Morgese)