

COMUNE DI MESAGNE
(Provincia di Brindisi)

PROGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE
' QUARTIERE GRUTTI '
ZONA DI ESPANSIONE C1B

TAVOLA

2

OGGETTO : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI: Dott. Arch. MAGGI ANGELA

Dott. Ing. PERRUCCI COSIMO CLAUDIO

Dott. Ing. SCONOSCIUTO CARMINE VITO

PER I LOTTIZZANTI

Carriero Cosima

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 Programma di Fabbricazione del Comune di Mesagne come Zona di Espansione C1B (Quartiere Grutti - Calderoni) 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 27/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione previste dal Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Mesagne per i comparti tipizzati Zona di Espansione "C1B". Le norme di attuazione recitano testualmente:

"a) Le licenze di costruzione in dette zone sono subordinate alla approvazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale di un piano di lottizzazione convenzionato esteso all'intero comparto, così come sono suddivise le zone stesse (vedi tavola n.7 del presente Programma di Fabbricazione);

b) I sopradetti piani di lottizzazione di comparto devono attenersi alle seguenti norme:

- 1.- La superficie coperta massima non potrà superare il 50% della superficie totale del lotto;
- 2.- La superficie minima del lotto è di mq 300;
- 3.- L'altezza massima degli edifici non deve superare i mt 15 e cioè piano terra più tre piani superiori;
- 4.- E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 5.- L'indice di fabbricabilità non deve superare i 4 mc a mq di lotto fabbricabile;
- 6.- Per i parcheggi privati vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n.765."

- Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI del PIANO

Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti elaborati e tavole:

- Tav. 1 Relazione Illustrativa Generale
- Tav. 2 Norme Tecniche di Attuazione

- Tav. 3 Stralcio del P. di F. del 2^aPPA -(Scala 1:4000) e del
rilievo aereofotogrammetrico - (Scala 1:5000)
Planimetria del P.di L. ridotta alla scala del P.di F.
(Scala 1:4000)
- Tav. 4 Planimetria P. di L. su mappe catastali -Scala 1:2000
- Tav. 5/A Planimetria P. di L. su mappe Zoning - Scala 1:1000
- Tav. 5/B Planimetria Generale P. di L. - Scala 1:1000
- Tav. 5/C Planivolumetria - Scala 1:1000
- Tav. 6/A Progetto schematico rete viaria-fogna bianca-Sc.1:1000
- Tav. 6/B Progetto schematico rete idrico-fognante -Scala 1:1000
- Tav. 6/C Progetto schematico pubblica illuminazione -Sc. 1:1000
- Tav. 6/D Progetto schematico rete elettrica - telefonica -
metano - Scala 1:1000
- Tav. 7 Tipologie Edilizie-Prospetti Stradali 1:200-1:500
- Tav. 8 Elenchi catastali
- Tav. 9 Relazione Finanziaria
- Tav.10 Modalità e Tempi di Attuazione.
- Tav.11 Schema di convenzione.
- Tav.12 Relazione idrogeologica - geologica - geotecnica.
- Tav.13 Documentazione Fotografica

- Art. 3 -MODALITA' 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) 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 delle suddette leggi che saranno interamente monetizzate e realizzate direttamente dal Comune: Asilo Nido e Scuole Materne, Scuola d'obbligo, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi, attrezzature sanitarie e socioculturali, attrezzature commerciali e mercati, spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere, verde attrezzato.

Gli oneri urbanizzativi monetizzati previsti in questo paragrafo potranno essere trasferiti dai lottizzanti ai titolari delle concessioni edilizie per ogni singolo lotto e pertanto l'importo totale dovuto al Comune potrà essere corrisposto all'atto del rilascio della concessione e/o rateizzato, ai sensi della normativa vigente, 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 sportive.
- l'area per Mercato e Scuola Materna.

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, SIP,

CONCESSIONARIE, etc.) ed adeguarsi in linea di massima ai tracciati previsti nelle TAV.6/A/B/C/D del P. di L.-

I progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria saranno redatti dal Comune che curerà direttamente la realizzazione delle stesse.

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

- Art. 6 - AREE di USO PRIVATO (LOTTE RESIDENZIALI).

PRESCRIZIONI per i RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI.

- I lotti residenziali sono riportati graficamente nella TAV. 5/B) e le previsioni tipologiche (altezza massima, superficie fondiaria, volume massimo, numero dei piani) sono contenute nei tipi edilizi (TAV. n. 7) e le relative superfici sono quantificate nella tabella "C" allegata alle presenti norme. Le tipologie 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 P. di F.

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 4 mc per ogni mq di lotto edificabile.

- Rapporto di copertura massimo: 50%
- Altezza massima degli edifici: mt 15
- Numero dei piani: Piano Terra + 3 Piani Superiori
- Distacco dai confini in assoluto: 5,00 mt
- 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 mc di volume realizzato.

Nei progetti esecutivi dovrà essere prevista anche la sistemazione degli spazi scoperti a verde, a lastrico 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.

Per tutte le altre norme devono essere rispettate quelle previste dal regolamento edilizio e d'igiene comunali vigente e dalle leggi statali e regionali emanate in materia igienico-sanitarie, 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. di F. vigente.

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

a) una distanza minima dai confini (mt 5,00) ed un arretramento minimo dal filo stradale (mt 5,00) per ovvie ragioni di carattere tipologico compositivo e di vivibilità urbana (Vedi TAV.5/B Planimetria Generale);

b) lo standard minimo per i parcheggi prescritto dall'art. 2 della L.S. n.122 del 24/03/89: 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nella redazione di progetti esecutivi è possibile l'accoppiamento di due o più lotti residenziali, senza modificazione alcuna degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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, ristorante - 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 ed amministrative previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 8 - VINCOLO di INEDIFICABILITA'.

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.P.-

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, sopraelevazione, ampliamenti su lotti esistenti, sia infine nel caso che vengano modificati i confini e la superficie dei lotti.

TAB. "A" Aree relative ad opere di urbanizzazione primaria di progetto.

Rete viaria mq 21.063

Strade Esistenti: Vecchia Latiano mq 1.117

Vecchia Ceglie mq 2.365

TOTALE mq 3.482

TAB. "B" Aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria di progetto (Vedi TAV. 5/A).

Aree destinate all'Istruzione mq 9.284

(Scuola Materna mq 3.000)

Aree destinate ad attrezzature collettive mq 4.164

(Mercato di progetto mq 3.000)

Aree per Parcheggi mq 5.178

Aree destinate a verde attrezzato mq 18.500

TOTALE mq 37.126

TABELLA "C" Aree destinate a residenze

| Comp. | Superficie fondiaria | Vol. max teor. if=5mc/mq teor. | Numero piani | Hmax | Nuovi lotti |
|--------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|------|----------------|
| | mq. | mc. | N. | ml. | N. |
| 1 | 16.064 | | 3 | 10 | 42 |
| 2 | 9.340 | | 3 | 10 | 23 |
| 3 | 11.857 | | 3 | 10 | 30 |
| 4 | 14.063 | | 3 | 10 | 37 |
| TOTALE | 51.324 | | | | 132 |