

COMUNE DI UGENTO

PROVINCIA DI LECCE

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 16 PER
L'ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL C.U.R. ED ALLO STATO DI FATTO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. 11

GENNAIO 2011

PROGETTISTA: Dr. Arch. Silvio Causo			Il Sindaco Dott. Massimo Lecci
COLLABORATORI: Dr. Arch. Francesca Caputo Geom. Giuseppe Casarano			
Delibera della G.C. n°..... del	Delibera del C. C. n°..... del	Aggiornamento del	

COMUNE DI UGENTO

PROVINCIA DI LECCE

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 16 PER
L'ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL C.U.R. E ALLO STATO DI FATTO

PREMESSA

Con l'incarico al sottoscritto, i lottizzanti hanno inteso dar corso alla variante al piano di lottizzazione del comparto 16 di Torre San Giovanni, per l'adeguamento alle prescrizioni del C.U.R e allo stato di fatto a norma del comma 5 dell'art. 20 della legge regionale 27/07/2001 n. 20.

NORME DECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1

Prescrizioni del Piano Regolatore generale e normativa di riferimento

Oggetto del piano di lottizzazione è la zona C/6 comparto 16, per la quale, a norma del vigente P.R.G., valgono le seguenti previsioni e prescrizioni:

Previsioni

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	C/6
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Piano approvato (comparto 16)
I _f TERRITORIALE	1,00 mc./mq.

Prescrizioni

RAPPORTO DI COPERTURA	40% della pertinenza
NUMERO DEI PIANI	2
H _{max} DEGLI EDIFICI	ml. 7,50
DISTANZA TRA EDIFICI	ml. 10,00 (1/1 in rapporto all'altezza)
DISTANZA DAI CONFINI	ml. 5,00

TIPI EDILIZI AMMESSI:

EDIFICI ISOLATI, CASE A SCHIERA

DESTINAZIONI D'USO:

RESIDENZIALE

Articolo 2

Elaborati di riferimento per l'attuazione del piano lottizzazione

L'attuazione del piano lottizzazione delle zone perimetrale come comparto 16 dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ugento, è disciplinata dalle prescrizioni riportate negli elaborati grafici allegati, dalle norme riportate nel presente testo, nonché dalle norme e prescrizioni del Piano Regolatore Generale con allegato regolamento edilizio.

E' fatto obbligo ai proprietari dei terreni ricadenti nel piano di lottizzazione, di rispettare e far rispettare le norme e le prescrizioni che di seguito saranno stabilite.

Il piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

STRALCI PLANIMETRICI

STATO di FATTO	scala 1 : 500
ZONIZZAZIONE	scala 1 : 500
LOTTIZZAZIONE	scala 1 : 500
TIPOLOGIE	scala 1 : 500 – 1 : 200
RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE CON PROGETTO DI MASSIMA	scala 1 : 500
VIABILITA' RETE IDRICO-FOGNANTE CON PROGETTO DI MASSIMA	scala 1 : 500

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE FINANZIARIA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SCHEMA DI CONVENZIONE CON RIPARTIZIONE UTILI/ONERI

RELAZIONE COMPATIBILITA' P.U.T.T.

Ai fini della corretta attuazione del Piano di Lottizzazione, si precisa che, in caso di dubbio sull'interpretazione dei grafici allegati, prevalgono sempre le prescrizioni riportate nelle tavole in scala maggiore (ad es. la scala 1:100 prevale sulla scala 1:200, ecc.).

Nei casi di eventuali evidenti contrasti di norme cogenti, farà fede l'interpretazione della

Commissione Edilizia Comunale, resa in forma di verbale.

Il corpo normativo del Piano di Lottizzazione, oltre dalle tavole grafiche è costituito dalle presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE nonché da quanto illustrato e specificato nella “RELAZIONE” allegata.

Articolo 3

(Procedure di approvazione e modalità di attuazione del Piano)

Il Piano di Lottizzazione si configura come uno strumento attuativo della pianificazione generale comunale, teso al raggiungimento di concrete esigenze di carattere pubblico; come tale è sottoposto alla procedura di approvazione da parte degli organi istituzionali.

Dall'entrata in vigore del D.P.R. 24 Luglio 1977 n°616, le Regioni si sono date, secondo le proprie esigenze (strutture, grado di industrializzazione, costituzione o meno in organismi comprensoriali), assetti diversi in ordine alle procedure per l'approvazione del Piano di Lottizzazione.

La Regione Puglia ha adottato in data 27.07.2001 la legge n°20 sulle “NORME GENERALI DI GOVERNO ED USO DEL TERRITORIO”; all'articolo 18 si stabiliscono le le norme per la formazione dei pue, della cui approvazione si faranno carico i Comuni, secondo la seguente procedura:

- 1 Adozione da parte del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla data di ricezione della proposta;
- 2 Deposito entro 30 giorni e per 15 giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale per la pubblica visione degli elaborati di progetto. di detto deposito va dato avviso sull'albo comunale ed almeno su due quotidiani a diffusione provinciale;
- 3 Per aree soggette a vincoli specifici, contestualmente al deposito, il Sindaco indice Conferenza di servizi con la partecipazione delle Amministrazioni competenti per l'emanazione degli atti di consenso;
- 4 Entro 15 giorni dalla data di scadenza di cui al precedente punto 2, chiunque abbia interesse può presentare proprie osservazioni;
- 5 Entro il termine perentorio dalla data di acquisizione degli atti di consenso di cui al precedente punto 3, il Consiglio comunale approva in via definitiva il pue, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate nei termini.

Articolo 4
(ZONIZZAZIONE)

La zonizzazione dell'area, così come risulta dal Piano di Lottizzazione allegato, elaborato nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G., è vincolante ai fini del rilascio dei permessi per edificare.

Le aree sono classificate secondo la loro destinazione d'uso in:

- a) Viabilità e parcheggi
- b) Verde pubblico attrezzato
- c) Lotti edificatori
- d) Aree già impegnate da costruzioni

VIABILITA' E PARCHEGGI

Rappresentano le aree "per urbanizzazione primaria", destinate alla circolazione viaria e alla sosta dei veicoli.

Non sarà consentito in sede di progettazione esecutiva di modificare sostanzialmente l'andamento degli assi stradali, né le sezioni prescritte dal presente P.di L.

VERDE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' INTERNA

Tali aree sono quelle corrispondenti ai distacchi delle costruzioni rispetto al filo stradale.

Dette zone dovranno essere conservate a verde, fatta eccezione dei varchi per gli autoveicoli e di una sistemazione a parcheggi che non potrà occupare più del 30% dell'intera fascia.

AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PERCORSI PEDONALI

Rappresentano nel loro insieme, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, la cui proprietà è attribuita, ai sensi di legge, al Comune di Ugento, entrando a far parte del suo patrimonio indisponibile, con il vincolo di destinazione d'uso a "standard urbanistici" sancito dal presente Piano di Lottizzazione.

Dette aree saranno attrezzate per intervento diretto del Comune, mentre la spesa per la realizzazione delle opere relative, sarà ripartita, ai sensi di legge, con i proprietari dell'area, che contribuiranno per "quota parte", pari all'importo desumibile dalle tabelle parametriche per la voce "opere di urbanizzazione secondaria". Detti oneri saranno corrisposti al Comune di

Ugento, dai titolari delle concessioni edilizie, all'atto del rilascio della concessione.

LOTTE EDIFICATORI

In queste aree sono consentite, come previsto dalla normativa del piano di lottizzazione approvato le seguenti destinazioni d'uso: RESIDENZIALI

Gli indici di fabbricazione per l'utilizzazione edilizia dei lotti sono i seguenti:

Strumento d'attuazione	Permesso per edificare
Destinazione d'uso	come da P. di L.
Indice di fabbricabilità fondiario (I_f)	2.00 mc/mq
Rapporto di copertura (R_c)	40 %
Altezza massima (H_{max})	ml. 7,50
Numero massimo dei piani	n° 2
Distanza tra edifici	ml. 10.00 ⁽¹⁾ (vedi elaborati)
Distanza da confini	ml. 5.00 ⁽¹⁾ (vedi elaborati)
Distanza dalle strade	ml. ⁽²⁾
Tipi edilizi ammessi	isolati – binati – a schiera
Parcheggi privati	⁽³⁾

(1) Tale da rispettare il rapporto 1:1 tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati antistanti

(2) Vedi elaborati (lottizzazione)

(3) Devono essere reperiti nella misura stabilita dalla legislazione vigente; tali superfici possono essere reperite anche nelle zone di pertinenza della costruzione.

Le aree ora occupate da costruzioni potranno essere utilizzate, in caso di ampliamento o di demolizione, nel rispetto della normativa vigente e delle presenti norme tecniche di attuazione; qualora invece le costruzioni abusive non siano state condonate, dopo la demolizione dei manufatti esistenti, le aree potranno essere utilizzate nel rispetto delle presenti norme, nonché previa monetizzazione delle aree da cedere per standards come prescritto dalla legislazione vigente.

Articolo 5

(TIPI EDILIZI)

Si confermano le tipologie edilizie di cui al P. di L. già approvato, indicative, in quanto i progetti esecutivi potranno discostarsi da queste purché nel rispetto della normativa generale del Piano di Lottizzazione (altezza, distanze, ecc.) e nell'intesa che qualunque modifica sia estesa all'intera maglia d'intervento in modo tale da coordinare le soluzioni tipologiche e lo schema compositivo dell'intera maglia a garanzia dell'omogeneità d'intervento.

Articolo 6

(ARREDO URBANO)

Per la finitura esterna degli edifici è prescritto l'uso dell'intonaco con esclusione di rivestimenti in maioliche o grés.

E' ammesso l'uso del cemento armato a vista.

Gli scarichi delle acque piovane dovranno essere incassate nelle murature, o se esterni dovranno essere risolti architettonicamente e composti nel volume.

A norma del R.E. l'Amm/ne Comunale curerà l'unificazione della coloritura delle facciate per gli edifici.

Ogni singolo edificio dovrà essere progettato rispettando criteri di coordinamento con gli edifici relativi alla "maglia" di appartenenza.

In sede di presentazione dei progetti per il rilascio del permesso per edificare, gli elaborati dovranno fornire precise indicazioni esplicative dei materiali di finitura esterni e della coloritura delle facciate; dovrà essere inoltre presentato un rilievo schematico in scala 1:200 degli edifici già costruiti costituenti la maglia cui appartiene l'edificio da erigere, con le indicazioni delle coloriture e dei materiali impiegati per ogni unità edilizia.

Le recinzioni su strada e su spazi verdi attrezzati, o sui percorsi pedonali potranno essere realizzate in muratura piena fino all'altezza di mt. 1.00 con eventuale ringhiera metallica sovrapposta dell'altezza massima di mt.1.50.

I lotti edificatori saranno piantumati lungo i lati confinanti con spazi pubblici con essenze ad alto fusto poste alla distanza massima di mt. 8.00 l'una dall'altra, con garanzia di un minimo di due piante.

Gli spazi verdi attrezzati saranno piantumati con 100 alberi/Ha, dovranno essere posti in

sito in modo da costituire ampie zone d'ombra sulle aree destinate ad eventuale gioco bambini e ad attrezzature per la sosta.

I percorsi pedonali saranno realizzati con lastre in cemento bocciardato poste in opera a disegno o con mattoncini autobloccanti.

In fase progettuale esecutiva i percorsi per i disabili assumono estrema importanza, in quanto bisogna dare ai portatori di handicap la possibilità di circolare nell'ambiente urbano permettendo loro di rimanere inseriti nella vita sociale della comunità.

Si devono prevedere percorsi pedonali preferibilmente in piano con una larghezza minima di 90 cm, pendenza longitudinale non superiore di norma all'8% e con pendenza trasversale massima ammissibile dell'1%.

Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di cm.10 dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore della pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, almeno ogni 10 m., da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15%, per un dislivello massimo di 15 cm.

E' importante la scelta dei materiali che, architettonicamente adatti e a costi accessibili, offrano garanzia di resistenza adeguata nel tempo.

La pavimentazione deve essere antisdrucchiolevole, gli elementi costituenti la pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilati con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm. 2.

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizione tale da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitano l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscano un'adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedito o ridotte capacità motorie; in tale caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2 del D.P.R. 27 Aprile 1978 n°.384.

I numeri civici, le targhe ed i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili.

In generale, ogni situazione di pericolo deve essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche sia a quelle visive.

PARCHEGGI

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m.3.20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura.