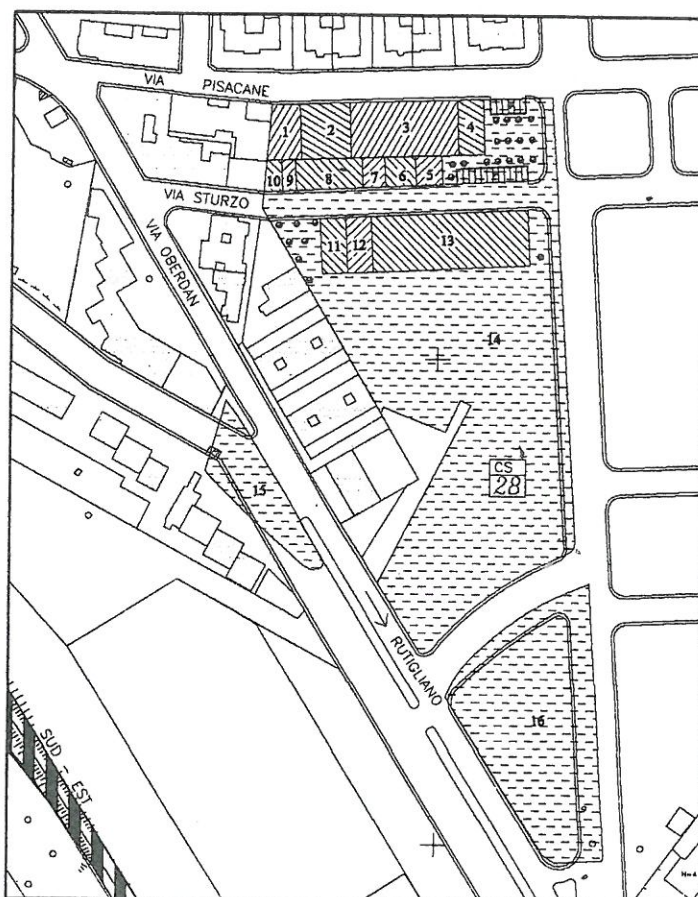


COMUNE DI NOICATTARO

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DEL COMPARTO DEI SERVIZI n° 28 (CS28)



OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(MODIFICATA ED INTEGRATA SECONDO LE PRESCRIZIONI
DELLA CONSULTA TECNICA RIUNITA IN DATA 04/07/2008)

SCALA

TAV.

DATA: LUGLIO 2008

PROGETTISTI: **MARINO LAUDADIO** Ingegnere
Via G. Di Vagno, 11 - tel. 080/4780023 - Noicattaro (Ba)

ORONZO SPINELLI Architetto
Via Fortunato, 35 - tel. 080/4785989 - Noicattaro (Ba)



Handwritten signature of Oronzo Spinelli

COMMITTENTI

1) STANGARONE FILIPPO
(Nato ad Adelfia 10/02/50)

Filippo Stangarone

2) STANGARONE PIETRO

Pietro Stangarone

3) STANGARONE FILIPPO
(Nato a Rutigliano 02/09/39)

Filippo Stangarone

4) SANTAMARIA VITTORIO

Santamaria Vittorio

5) GALLONE ROSA

Gallone Rosa

6) ARDITO DOMENICA

Ardito Domenica

7) RANIERI NICOLA - RANIERI ISABELLA

8) URBANO LEONARDO

9) SPINELLI ORONZO

Oronzo Spinelli

10) TEDESCO LEANDRA

Leandra Tedesco

11) TRIGGIANESE SANTA - GASSI ANTONIO

Triggianese Santa Antonio Gassi

GASSI SANTA - GASSI TERESA

Gassi Santa Gassi Teresa

12) PETROSINO GRAZIA - DELL'ERBA OLIMPIA

DELL'ERBA GIOVANNI - PORRELLI VITTORIA

DELL'ERBA ANGELA -

13) BERARDI ANTONIA - BERARDI PASQUA

BERARDI SANTA

14) BERARDI ANTONIO + ALTRI EREDI

15) TESORIERE ANGELO - TESORIERE DONATO

TESORIERE GIUSEPPE - TESORIERE STEFANO

TESORIERE FRANCESCO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DI SERVIZI N.28
(CS/28)**

RELAZIONE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P. DI L.

A – RELAZIONE

Il presente Piano di Lottizzazione riguarda le aree comprese nel comparto di servizio n. 28 (CS/28) aventi la seguente estensione catastale:

Fg. 38 p.lle:

1.	particella 1019	di mq.	783,00
2.	" 1208	di mq.	4393,00
3.	" 1237	di mq.	2020,00
4.	" 1224	di mq.	58,00
5.	" 1206	di mq.	975,00
6.	" 857	di mq.	3429,00
7.	" 1021	di mq.	554,00
8.	" 1009	di mq.	2281,00
9.	" 632	di mq.	1190,00
10.	" 1218	di mq.	350,00
11.	" 633	di mq.	1190,00
12.	" 1210	di mq.	1121,00
13.	" 1212	di mq.	722,00
14.	" 1214	di mq.	28,00
15.	" 1216	di mq.	360,00
16.	" 1196	di mq.	46,00
17.	" 52	di mq.	204,00
18.	" 50	di mq.	200,00
19.	" 1203	di mq.	432,00
20.	" 644 (quota)	di mq.	80,00
21.	" 645	di mq.	240,00
22.	" 646	di mq.	80,00
23.	" 647	di mq.	240,00
24.	" 648	di mq.	80,00
25.	" 649	di mq.	240,00
26.	" 650	di mq.	80,00
27.	" 651	di mq.	240,00

28.	"	652	di mq.	80,00
29.	"	643 (quota)	di mq.	240,00
30.	"	641 (quota)	di mq.	240,00
31.	"	1193	di mq.	50,00
32.	"	1199	di mq.	208,00
33.	"	1189	di mq.	91,00
34.		Strada comun.	di mq.	429,00

Fg. 39 p.lla:

35.	"	251	di mq.	1103,00
-----	---	-----	--------	---------

Ovvero la seguente superfici reali:

Fg. 38 p.lle:

1.	particella	1019	di mq.	803,00
2.	"	1208	di mq.	4504,00
3.	"	1237	di mq.	2115,00
4.	"	1224	di mq.	59,00
5.	"	1206	di mq.	1000,00
6.	"	857	di mq.	3516,00
7.	"	1021	di mq.	568,00
8.	"	1009	di mq.	2340,00
9.	"	632	di mq.	1220,00
10.	"	1218	di mq.	366,00
11.	"	633	di mq.	1220,00
12.	"	1210	di mq.	1150,00
13.	"	1212	di mq.	741,00
14.	"	1214	di mq.	29,00
15.	"	1216	di mq.	369,00
16.	"	1196	di mq.	47,00
17.	"	52	di mq.	209,00
18.	"	50	di mq.	205,00
19.	"	1203	di mq.	443,00
20.	"	644 (quota)	di mq.	37,00
21.	"	645	di mq.	251,00
22.	"	646	di mq.	84,00
23.	"	647	di mq.	251,00

24.	"	648	di mq.	84,00
25.	"	649	di mq.	251,00
26.	"	650	di mq.	84,00
27.	"	651	di mq.	251,00
28.	"	652	di mq.	84,00
29.	"	643 (quota)	di mq.	247,00
30.	"	641 (quota)	di mq.	123,00
31.	"	1193	di mq.	51,00
32.	"	1199	di mq.	213,00
33.	"	1189	di mq.	93,00
34.		Strada comun.	di mq.	449,00

Fg. 39 p.IIa:

35.	"	251	di mq.	<u>1103,00</u>
				totale mq. 24560,00

La disciplina urbanistica (art. 85 N.T.A. di P.R.G.), per i Comparti di Servizio, le cui aree risultano destinate a servizi della residenza (standard Urbanistici), come pure nel precedente piano urbanistico generale (P. di F.), nell'intento di conservare tale destinazione e nel contempo conseguire l'acquisizione gratuita, ha posto in essere un criterio di "perequazione" assegnando una capacità edificatoria, a carattere residenziale, commisurata al sacrificio della cessione gratuita al Comune della maggior aliquota dell'area, nella misura dell'80%, e concentrando l'intera volumetria residenziale nella restante aliquota del 20%.

In base a detto criterio la ripartizione quantitativa dell'area è la seguente:

- attribuita al Comune
- Comparto CS/28 - 80% x 24560,00 = mq. 19648,00
- Attribuita ai lottizzanti:
- Comparto CS/28 20% x 24560,00 = mq. 4912,00
mq. 24560,00

I volumi che competono ai privati sono ubicati secondo le previsioni del P.R.G. e si articolano in tredici corpi di fabbrica con un massimo di tre piani fuori terra, come rappresentato nelle tav. n° 5 – Planivolumetrico e tav. n° 6a – 6b – Tipi edilizi .

Particolare cura è posta nella scelta dei materiali delle facciate, delle pavimentazioni esterne e delle recinzioni, come più avanti disciplinato.

Il comparto è servito, nelle strade che lo delimitano, dalle utenze primarie.

Per quanto concerne il tratto di viabilità di nuova realizzazione (prolungamento di via Don Luigi Sturzo), prevista dal vigente P.R.G., la realizzazione con le relative reti primarie, in conformità degli elaborati di progetto allegati e della relativa Relazione tecnica-finanziaria, sarà realizzata a cura e spese dagli stessi Lottizzanti, in misura percentuale in ragione dei millesimi di proprietà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne l'area a verde attrezzato posta tra via Pisacane e via San Filippo Neri prevista nel piano di lottizzazione, la realizzazione, in conformità degli elaborati di progetto allegati e della relativa Relazione tecnica-finanziaria, sarà realizzata a cura e spese dagli stessi Lottizzanti, in misura percentuale in ragione dei millesimi di proprietà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e dei costi di costruzione, attuando il principio di sussidiarietà orizzontale Comune/Privati, sancito con l'Atto di indirizzo per l'Attuazione del P.R.G., approvato con delibera di Consiglio comunale n. 53 del 19/12/2005.

Nella tabella oneri ed utili (Tav. 15) è quantificata la percentuale spettante ai singoli Lottizzanti, in ragione dei millesimi di proprietà, a cui si farà riferimento per la ripartizione degli oneri a carico degli stessi Lottizzanti come previsto nei due punti precedenti.

Il presente Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa. Norme tecniche di attuazione.
- 2) Schema di convenzione.
- 3) Tav. n° 0 – Rilievo fotografico.
- 4) Tav. n° 1 - Stralcio di PRG – Zonizzazione. Stralcio di PRG – Comparto.
 Intersezione aerofotogrammetria – Stato dei luoghi.
 Perimetrazione catastale superfici comprese nel P. di L.
- 5) Tav. n° 2 – Suddivisione in lotti – Dimostrazione superficie Comparto
- 6) Tav. n° 3 – Planimetria di progetto
- 7) Tav. n° 4 – Profili ambientali
- 8) Tav. n. 5 - Planivolumetrico
- 9) Tav. n° 6a – Tipologie edilizie.
- 10) Tav. n° 6b – Tipologie edilizie.
- 11) Tav. n° 7 – Rilievo piano - altimetrico.
- 12) Tav. n° 8 – Viabilità di comparto.
- 13) Tav. n° 9 – Planimetria impianti: idrico - fognante.

- 14) Tav. n°10 – Planimetria impianti: gas – enel – telecom – pubblica illuminazione.
- 15) Tav. n°11 – Profili stradali. Sezioni stradali. Sezione tipo
- 16) Tav. n°12 – Profili longitudinali idrici. Particolari costruttivi
- 17) Tav. n°13 – Profili longitudinali fogna. Particolari costruttivi fogna
- 18) Tav. n°14 – Particolare area attrezzata.
- 19) Tav. n°15 – Tabella utili ed oneri.
- 20) Relazione tecnica-finanziaria: Urbanizzazioni primarie.
- 21) Relazione tecnica-finanziaria: Area a verde attrezzato.
- 22) Relazione geologica.

B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P. DI L.

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano di Lottizzazione del Comparto CS/28, e sono armonizzate con le Norme di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Noicattaro, che restano valide per tutto quanto non specificato negli articoli seguenti.

1. Le aree sono classificate, secondo la loro destinazione d'uso, in Aree Residenziali e Aree destinate a Servizi di Quartiere.

1.1 – Le aree residenziali del Comparto, sono disciplinate dai seguenti parametri plano-volumetrici:

1.1.1 – indice di fabbricabilità territoriale - 2,5 mc/mq;

1.1.2 - altezza massima consentita - 10,5 m ;

1.1.3 - rapporto massimo di copertura - 70 % del lotto residenziale.

1.2 – I costruenti edifici corrisponderanno per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli altri elaborati grafici costituenti il piano di lottizzazione nei limiti di cui alle norme tecniche di attuazione del piano stesso.

1.3 - Gli elementi progettuali degli edifici sono quelli previsti negli elaborati del piano di lottizzazione.

1.4 - Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante al piano di lottizzazione, l'impianto complessivo del piano stesso, con particolare riferimento a:

- Ubicazione e consistenza delle aree cedute al Comune di Noicàttaro;
- Allineamenti e profili altimetrici degli edifici.

1.5 - Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo autorizzativo, potranno essere apportati lievi variazioni in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

1.6 - Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici del P. di L. si intendono riferite, per ciascun fronte alla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato.

1.7 - Tutte le fronti dei fabbricati dovranno essere finite come se prospettanti su aree pubbliche.

1.8 - Le aree scoperte dovranno tutte essere sistemate come previsto nel progetto di Piano di Lottizzazione.

2. A garanzia dell'unitarietà architettonica dell'intervento si prescrive:

2.1 - Non è consentito, in sede di presentazione dei progetti relativi ai singoli edifici facenti parte di un blocco unitario, di modificare la posizione, rappresentata nella Tav. n° 3 del P. di L., rispetto al ciglio stradale inteso quale limite massimo.

2.2 - Sono consentite solo costruzioni con coperture piane e quindi vietate costruzioni che prevedono coperture a falde inclinate (copertura a tetto).

2.3 - Non sono consentiti l'uso di archi sui vani porta e finestra;

3. Al fine di salvaguardare il decoro generale degli interventi da porre in atto, si prescrive:

che le eventuali attrezzature tecniche quali: i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, le antenne T.V., le tende da sole, ecc. devono essere previsti e coordinati nella realizzazione in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non provocare disturbo o confusione visiva.

4. Le recinzioni di confine dei lotti non devono:

là dove previste, e le recinzioni dell'area edificabile lungo le strade pubbliche di contorno e sui confini delle aree cedute al Comune, saranno eseguite sempre "a giorno", composte da uno zoccolo in muratura dell'altezza massima di 1,00 metro e sovrastante ringhiera o rete metallica o altro materiale che assicuri tale trasparenza da non creare barriera fino all'altezza massima complessiva di metri 2,00, ovvero con piantumazioni a siepe alta o a muro cieco, qualora trattisi di confine non prospettante su strada pubblica.

5. E' tassativamente vietato:

realizzare pensiline sui cancelli d'ingresso ai lotti e sulle finestre e/o porte finestre degli edifici;

6. I materiali di finitura esterna delle pareti perimetrali possono essere:

costituiti, a scelta del progettista, da intonaco colorato (con colori esclusivamente tenui), blocchi in cls faccia vista e materiali in pietra naturale, con tassativa proibizione di rivestimento con impiego di materiali ceramici (ceramiche, clinker, gres, ecc).

7. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono:

presentare caratteristiche di resistenza all'usura e alla umidità.

8. Tutte le aree libere da costruzioni all'intero dei lotti :

escluse quelle adibite a rampe o a passaggi pedonali e carrabili, che devono essere pavimentate, dovranno essere destinate a verde, anche per costituire

superficie permeabile alle acque meteoriche. È consentita la pavimentazione delle stesse in misura non superiore al 30% dell'area libera.

9. Nelle aree a verde privato le essenze da piantumare saranno:

del tipo mediterraneo non invasive degli spazi limitrofi.

Noicattaro, lì 09 luglio 2008

I Progettisti

Ing. Marino Laudadio

Arch. Oronzo Spinelli

