

SECONDO LE PRESCRIZIONI DELLA
CONSULTA TECNICA DEL 17.1.2007.



IL DIRIGENTE

Arch. Vincenzo MASORELLA

COMUNE DI NOICATTARO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO N.12 DI P.R.G.

ALLA CONTRADA CIPIERNO

RELAZIONE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Previsione di P.R.G.

Il presente piano di lottizzazione riguarda le aree di espansione inserite nel Comparto B1/1 n.12, della estensione prevista nel P.R.G. di mq 54.347 e di progetto di mq 53.174 per l'esclusione dal comparto di due aree già edificate, in località indicata come contrada "Cipierno" nella zona est del paese.

La zona interessata dal piano è periferica all'abitato ed è compresa tra due strade comunali denominate l'una "vicinale braccio Cipierno" e l'altra "strada comunale Cipierno".

Il disegno urbano del P.R.G. prevede una zona a nord della maglia da destinare ad attrezzature territoriali urbane ed una zona a sud a verde di quartiere.

Tali zone non soddisfano il minimo richiesto per standards previsto dalle N.T.A. per cui si è reso necessario reperirne delle altre all'interno della maglia fino al superamento dei minimi previsti.

Il piano di lottizzazione mantiene l'indirizzo di P.R.G. con l'indicazione delle aree destinate a standards nonché con ulteriori aree destinate ad urbanizzazione secondaria che realizzano parte della viabilità di collegamento per il traffico veicolare che dalle zone interne, Rutigliano, Conversano, etc. raggiunge la costa verso Torre a Mare, Bari, etc..

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria il piano di lottizzazione prevede la realizzazione a cura e spese dei lottizzanti delle stesse con allaccio ai punti di adduzione alle reti pubbliche.

E' prevista una modalità di allaccio temporanea alle reti idrico e fognaria pubbliche qualora, nella more di realizzazione dei tronchi adduttori a carico del comune, dovesse rendersi necessario garantire la funzionalità della urbanizzazione primaria a seguito di una avvenuto completamento dell'intervento edilizio del piano di lottizzazione.

Tale eventualità che comunque non è prevista prima di 4/5 anni dall'approvazione del P. di L. sarà specificatamente riportata nello schema di convenzione al fine di garantire la realizzazione organica e funzionale del medesimo P. di L.

Riferimenti alla normativa di P.R.G.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. (art. 80) subordinano gli interventi edilizi in questa zona alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato (PP) o piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.) con l'istituto del "comparto", attenendosi alle prescrizioni planimetriche e normative specificate nel P.R.G.

Ifc – indice di comparto: 1,2 mc/mq di cui quello residenziale è pari a 0,8 mc/mq;
Hmax – altezza massima: 8,50 mt + attico arretrato di almeno 1.50 mt sui due prospetti principali;

Rct – rapporto di copertura territoriale: 50%

Sup. standards (art.3 DM 2/4/68 n.1444) 18mq/100mc per il settore della residenza;

Sup. standards (art.5 DM 2/4/68 n.1444) 10% della St per il settore produttivo;

DEGN. ARCHITETTI DELL'URBANISMO
Dr. Arch. M. 487
[Signature]

Vp – verde privato: 30% Sf per il settore della residenza;

Vp – verde privato: 20% Sf per il settore produttivo;

Destinazione d'uso delle aree lottizzate

Il progetto di lottizzazione prevede una specificazione delle aree all'interno della maglia di piano (comparto) secondo le varie destinazioni d'uso e nella quantità rivenienti dall'applicazione degli indici di zona stabiliti dal P.R.G.

Il totale di mq 53.174 corrispondente all'estensione dell'intera maglia di comparto è suddiviso come segue:

- aree per urbanizzazione primaria di P.R.G. mq 8.095;
- aree per urbanizzazione primaria di P.di L. mq 2.626;
- aree per standards (art.3 DM 2/4/68 n.1444) mq 7.657;
- aree per standards (art.5 DM 2/4/68 n.1444) mq 1.031;
- aree per lotti edificabili mq 19.615;
- aree per urbanizzazione di carattere territoriale mq 14.150.

In riferimento all'atto d'indirizzo per l'attuazione del P.R.G. è stata destinata la quota del 41,33% del volume residenziale totale ad E.R.P. per una volumetria corrispondente di mc 14.375.

Nell'ambito del comparto tutti i soggetti interessati alla realizzazione delle opere previste nel piano di lottizzazione possono conseguire la "ripartizione percentuale degli utili e degli oneri" in base alla tabella della Tav. n.7 del P. di L. che individua, tra l'altro, l'attribuzione dei lotti edificabili agli stessi.

CONTENUTI - TIPOLOGIE EDILIZIE

L'impianto urbanistico, per quanto attiene la destinazione d'uso delle aree, è stato impostato essenzialmente su due specifiche esigenze:

- la prima è quella di realizzare il disegno della rete stradale previsto dal P.R.G. in un'ottica di integrazione con i comparti circostanti;
- la seconda è quella di dotare l'insediamento di aree sufficientemente ampie immediatamente disponibili ed idonee a ricevere strutture di urbanizzazione secondaria e/o verde attrezzato.

La scelta delle tipologie edilizie è stata effettuata tenendo conto sia delle specifiche esigenze note degli utenti sia per risolvere problemi di equilibrio con la città costruita cui questo intervento risulta periferico.

Esse comprendono:

- unità abitative unifamiliari a schiera simplex e duplex dotate di zone porticate e non;
- un edificio unifamiliare esistente;
- un edificio a destinazione d'uso produttivo esistente;
- quattro edifici a destinazione d'uso produttivo: piano terra ad uso commerciale, primo piano ad uso ufficio.

DETERMINAZIONE COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per la realizzazione del piano di lottizzazione i lottizzanti, in riferimento allo schema di convenzione allegato al medesimo piano, sono obbligati ad eseguire in proprio le opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei corrispondenti oneri.

UNIONE
DELLA ARS
DI ARONA
N. 457
F.N.

Tali opere, individuate dal citato schema di convenzione e comunque conformi all'elenco di cui all'art.1 della legge regionale n.53 del 3 giugno 1985, sono:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b) rete fognante;
- c) rete di distribuzione dell'acqua;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) rete di distribuzione del gas-metano;
- f) rete telefonica;
- g) rete della pubblica illuminazione.

La realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria comporterà una spesa per i lottizzanti, determinata secondo il piano finanziario allegato, pari ad euro 519.947,19.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P. DI L.

Art.1 – Il presente piano di lottizzazione comprende le aree facenti parte del comparto di tipo B1/1 con zone miste esplicitate contrassegnato dal n.12 del P.R.G. ad est dell'abitato come perimetrato nelle tavole allegate.

Art.2 – Le presenti norme sono integrative delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente.

Art.3 – Hanno valore di vincolo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) la delimitazione degli isolati e dei lotti nel loro complesso;
- b) la viabilità di lottizzazione;
- c) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici; le destinazioni d'uso del lotto 19 sono le seguenti:
 - attività di servizio per l'agricoltura, piccoli insediamenti agro-alimentari, artigianali, ecc.;
 - negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.;
- d) il volume indicato nelle diverse zone quale max edificabile;
- e) l'intervento unitario architettonico-urbanistico; eventuali modifiche ^{ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA} devono coordinarsi con quelle presenti nel macrolotto d'intervento;
- f) l'ubicazione dei passi carrabili deve essere posta a non meno di 12,00 mt dalle intersezioni stradali;
- g) la distanza dei fabbricati residenziali dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a mt 3,00 ad eccezione delle parti che si affacciano sui prospetti trasversali di testata che, per scelta architettonica, potranno spingersi fin sul ciglio stradale.

Art.4 – Hanno invece valore indicativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) le indicazioni planimetriche degli edifici;
- b) il posizionamento della costruzione nell'ambito del lotto;
- c) lo schema tipologico delle unità abitative a schiera potendo sostituire l'alloggio su unico piano a quello su due piani e viceversa il numero delle unità abitative per ciascun lotto;



Dr. Arch. VITO DI DONNA
457
UNIONE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI

- d) il distacco indicato nelle tavole di piano purché conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Art.5 – A garanzia dell'unità architettonica degli interventi edilizi si prescrive:

- a) sono consentite solo coperture a terrazzo;
- b) è consentito l'accorpamento di più lotti e/o porzioni di lotti purché vengano rispettati gli indici sull'intero che ne consegue;
- c) non è consentito l'uso degli archi sui vani porta e finestre, nè pensiline su detti vani formate con tegole di qualsiasi tipo;
- d) le recinzioni dei lotti, ove necessitano, dovranno essere a giorno di altezza massima di mt 1,80 compreso di muretto di calcestruzzo faccia a vista di altezza non superiore a cm 100. Le divisioni fra unità abitative dei lotti confinanti dovranno essere realizzate con siepi; è consentito l'uso di reti metalliche con muretto avente altezza massima cm 80 purché inserite tra siepi.
- e) è tassativamente vietato realizzare pensiline sui cancelli d'ingresso agli edifici e/o alle singole abitazioni;
- f) tutte le aree libere da costruzioni all'interno dei lotti dovranno essere sistemate a verde.

Noicattaro, 24 maggio 2007

I progettisti

Ing. Giuseppe Antonio Latrofa

Arch. Vito Didonna
N. 457
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI