

COMUNE DI TRICASE
PROVINCIA DI LECCE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO N°5

ALLEGATO

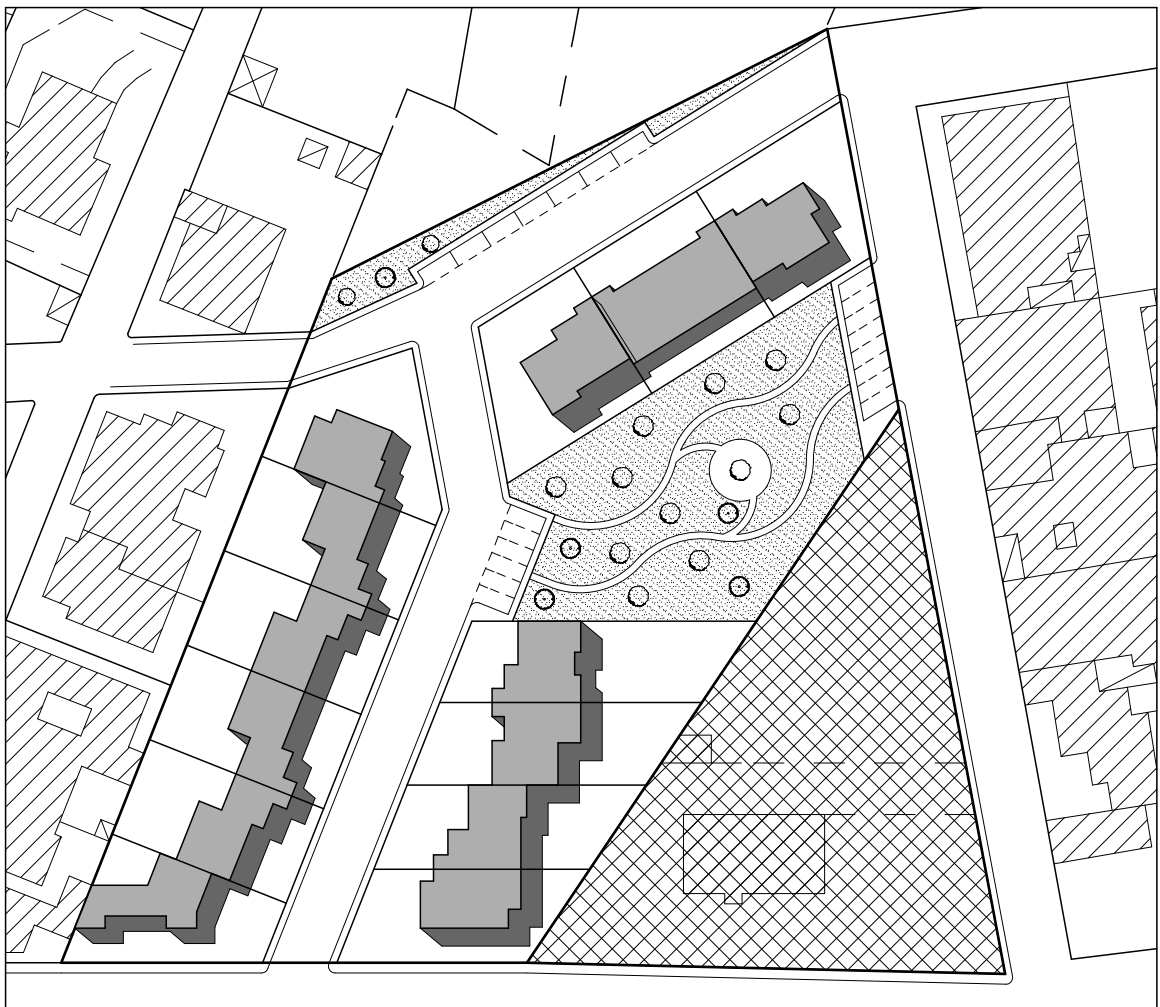
C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

Arch. Marina NOVEMBRE

Ing. Paolo CASCIARO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno lo scopo di descrivere i criteri progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati del Piano Particolareggiato del Comparto N° 5 redatto ai sensi della L.R. 56/80 e s.m.i.

ELABORATI DI PIANO

Il Piano di Lottizzazione "Comparto 5" è costituito dai seguenti elaborati:

ALL. TITOLO

- A - Relazione Tecnica - Visure Catastali
- B - Relazione Economico - Finanziaria
- C - Norme Tecniche di Attuazione
- D - Verifica di Compatibilità con le previsioni del P.U.T.T. - Paesaggio
- E - Schema di Convenzione

TAV. TITOLO SCALA

- 1 - Inquadramento Urbanistico - varie
- 2 - Planimetria Catastale e Ditte - 1:500
- 3 - Rilievo Fotografico
- 4 - Zonizzazione - 1:500
- 5 - Rete Viaria e Parcheggi - 1:500
- 6 - Lotti Edificatori: sovrapposizione P. di L. su base Catastale - 1:500
- 7 - Aree a Standards - 1:500
- 8 - Normativa - 1:500
- 9 - Lottizzazione e Profili - 1:500
- 10 - Tipologie Edilizie - 1:200
- 11 - Planovolumetria - 1:500
- 12 - Infrastrutture - 1:500

AREE DEFINITE DAL PIANO

Le aree comprese nel Piano di Lottizzazione sono distinte in:

- aree destinate ad edilizia privata;
- aree destinate a standards urbanistici;
- aree destinate a sede stradale.

VOLUMETRIE E SUPERFICIE FONDIARIA

L'Edificazione delle aree destinate all'edilizia privata avverrà nel rispetto della volumetria massima realizzabile e della sagoma di massimo ingombro individuata nella

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA

tavola n° 8 "Normativa", e si precisa che la dimensione di ogni Unità Minima d'Intervento non potrà subire variazioni.

E' ammessa la costruzione di cantine e seminterrati. La volumetria viene computata in conformità alle prescrizioni del vigente P.di F. del Comune di Tricase.

TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia prevista nel comparto dal piano di lottizzazione è la schiera mono o bifamiliari; aventi le seguenti caratteristiche:

- Schiera semplice, si intende un complesso edilizio costituito dall'aggregazione sul confine di più corpi di fabbrica unifamiliari, aventi per due lati spazi liberi sistemati a verde. Si sviluppano su quattro livelli e più precisamente, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano copertura con volumi tecnologici. E' vietata l'edificazione di corpi accessori nelle aree libere che devono essere sistemate a verde (coltivato o pavimentato).
- Schiera abbinata, si intende un complesso edilizio costituito dall'aggregazione sul confine di più corpi di fabbrica bifamiliari, con accesso indipendente, aventi per due lati spazi liberi sistemati a verde. Si sviluppano ognuna su due livelli, e più precisamente, piano seminterrato e rialzato, e piano primo con piano copertura e volumi tecnologici. E' vietata l'edificazione di corpi accessori nelle aree libere che devono essere sistemate a verde (coltivato o pavimentato).

Le tipologie edilizie possono essere modificate planimetricamente ed altimetricamente mentre risultano vincolanti i parametri di seguito riportati

<i>Tipologia</i>	<i>Tipo Edilizio</i>	<i>Sup. Lotto mq</i>	<i>Sup. Cop. Max 60% sup. lotto mq</i>	<i>H max MI</i>	<i>Vol. ammiss. mc</i>
Schiera	A1	400,37	240,22	12,00	824,76
Schiera	A2	401,495	240,90	12,00	827,08
Schiera	A3	402,05	241,23	12,00	828,22
Schiera	A4	401,16	240,70	12,00	826,39
Schiera	A5	403,26	241,96	12,00	830,72
Schiera	A6	436,68	262,01	12,00	899,56
Schiera	A7	468,12	280,87	12,00	964,33
Schiera	A8	441,15	264,69	12,00	908,77
Schiera	B	451,50	270,90	12,00	930,09
Schiera	A9	441,15	264,69	12,00	908,77

RIFINITURE ESTERNE

Le facciate esterne degli edifici potranno essere trattate ad intonaco tinteggiato, tradizionale o liscio.

La protezione dei balconi potrà essere realizzata sia in muratura piena che con ringhiera in metallo, escludendo balaustre in legno.

E' consentito l'impiego di cemento armato a "faccia vista" e l'uso di rivestimenti in pietre locali naturali e/o rivestimenti artificiali. E' vietato l'utilizzo di piastrelle o marmi lucidi che si identifichino come rivestimenti per interno.

Le coperture dell'ultimo livello saranno orizzontali (solai piani) e preferibilmente pavimentate con pietra di Corsi o similari.

Gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno oppure in alluminio elettrocolorato evitando color oro o similare.

PARCHEGGI PRIVATI

L'area a parcheggio delle unità abitative può essere posta in locali interrati o seminterrati, deve essere opportunamente pavimentata e sarà realizzata in modo da assicurare lo spazio di manovra degli autoveicoli; la superficie utile deve essere non inferiore ai minimi stabiliti dalla legge. Le rampe di accesso devono essere conformi a quanto stabilito nel vigente P. di F. del Comune di Tricase.

RECINZIONI

La recinzione delle unità abitative sulla strada residenziale dovrà essere costituita da muretti, intonacati o rivestiti in pietra locale, per un'altezza massima di mt. 1,00, sormontati da recinzioni metalliche per un'altezza complessiva massima di mt. 2,00. La recinzione sui confini laterali deve essere realizzata in muratura intonacata o rivestita in pietra locale, avente altezza massima di ml. 2,50.

Comunque dovranno avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente ed in sintonia con i confinanti; rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

Per le caratteristiche dei lotti edificabili si rimanda alle tavole progettuali precisando che le dimensioni dei lotti minimi d'intervento non possono subire variazioni, risulta-

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA

no inoltre vincolanti, la distanza minima dai confini, l'altezza massima consentita, come da P. di .F., nonché le destinazioni delle singole U.M.I. previste dal presente P. di L.

PARCHEGGI PUBBLICI

Queste aree, sono quelle indicate negli elaborati grafici, devono essere delimitate da strisce bianche e non devono occupare le corsie di marcia.

VERDE ATTREZZATO

Quest'area sarà definita con la realizzazione di percorsi pedonali di attraversamento in materiale antiscivolo e drenante (mattonprato). La zona da piantumare e sistemare a verde, predilige la scelta di essenze autoctone che non richiedano irrigazioni e manutenzioni continue: salvione, lavanda, mirto, rosmarino ecc.. Piccoli giochi per bambini verranno sistemati all'interno delle stesse aree a completamento del giardino.

NORME GENERALI

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato, di cui le presenti Norme Tecniche sono parte integrante dello strumento attuativo, consente l'organizzazione urbanistica dei suoli compresi nel comparto n. 5 e più precisamente tra via Wilfredo Pareto, il prolungamento di Via Arrigo Serpieri e Via Generale. I dati tecnici derivanti dalla suddetta lottizzazione sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq.	12.121,00
Superficie fondiaria	mq.	5.451,42
Superficie per parcheggi pubblici e verde attrezzato	mq.	2.029,53
Superfici per strade e marciapiedi	mq.	1.886,05
Numero dei lotti edificabili	n°	13,00
Volume max di comparto consentito	mc.	11.240,40
Volume di progetto	mc.	11.198,96
Volume previsto per abitante	mc.	100,00
Abitanti insediabili	n°	112

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA

Altezza massima consentita	ml.	12,00
Altezza massima utilizzata	edifici tipologia "A"	ml. 7,00
	edifici tipologia "B"	ml. 4,00
Indice di Fabbricabilità fondiario utilizzato	I.F.F.	2,06 mc./mq.
Rapporto di copertura	R.C.	0,60 mq./mq.
Distacchi minimi dal confine	ml.	5,00
Distacchi minimi tra le costruzioni	ml.	10,00
Arretramento dal filo stradale	ml.	Come da P.di L.

Gli interventi ad edificare sono subordinati al rilascio del Permesso a Costruire attraverso i lotti minimi di intervento così come sono stati individuati nella tavola n° 5 - Lotti edificatori - Sovrapposizione P. di L. su base catastale .

Le tipologie definite attraverso gli elaborati di piano, sono **prettamente indicative**, in quanto servono a definire la cubatura massima realizzabile in relazione all'ingombro ipotizzato, esclusi i soli balconi aperti a sbalzo e gli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi; rispettando l'arretramento dal filo stradale, la distanza dai confini e tra i fabbricati. Inoltre si precisa che la superficie realizzabile ai piani interrati non potrà eccedere per superficie e forma quella definita al piano terra, fatta eccezione per le rampe di accesso, eventuali intercapedini e spazi di manovra.

Tipologie diverse da quelle indicate nel presente P. di L., le quali, si ribadisce, **hanno solo valore indicativo**, potranno essere autorizzate con il relativo Permesso a Costruire a condizione che vengano rispettate, la sagoma di massimo ingombro, la volumetria massima, il rapporto di copertura previsto nelle singole U.M.I. stabilite dal presente piano, e a condizione ancora che vengano rispettate le altezze massime così come definite nello studio urbanistico particolareggiato del P. di F. vigente.

SUB-COMPARTI

Nella perimetrazione del comparto è stata stralciata l'area già edificata, che ha portato alla individuazione del sub-comparto n. 1.

Relativamente ad esso sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - Indice di Fabbricabilità Fondiario | IFF = 2,06 mq./mq. |
| - Rapporto di copertura | RC = 0,60mq./mq |
| - Altezza massima | H max = 12,50 m. |
| - Numero di Piani fuori terra | N. P. = 2+ piano terra |
| - Distacchi minimi dal confine | ml 5,00 |
| - Distacchi minimi tra le costruzioni | ml 10,00 |
| - Arretramento dal filo stradale | ml Come da P. di L. |

Più in particolare si specifica quanto segue:

- Per eventuali sopraelevazioni si deve mantenere la sagoma esistente del corpo di fabbrica al piano terra, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e degli oggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi;
- Per ampliamenti, ristrutturazioni e nuova costruzione, dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini, misurata in proiezione orizzontale, non inferiore a 5,00 mt. e comunque non inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso. Tale distanza minima può essere ridotta a mt. 0,00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi preesiste costruzione priva di finestre.

La distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano e comunque non inferiore a mt. 10,00, anche se si è in presenza di una sola parete finestrata.

LEGGI E DECRETI

Per quanto non espressamente prescritto, si fa riferimento alle norme ed alle leggi vigenti in materia ed alla normativa contenuta nel P.R.G. del Comune di Tricase.

I TECNICI
Arch. Marina Novembre
Ing. Paolo Casciaro