

COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Città Metropolitana di Bari

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

MAGLIA C2.3 DEL P.R.G.

Via del Lago

Elaborato:

R2

Norme Tecniche di Attuazione

Data :

Novembre 2016

Il Progettista :

Ing. Sebastiano Polignano

Studio Tecnico

Ing. Sebastiano Polignano

Viale Aldo Moro n. 60 - 70013 Castellana Grotte (Bari)

s.polignano@gmail.com

Sommario

Premessa.....	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Art.1 : oggetto del piano.....	2
Art. 2 : elaborati costituenti il pianto di lottizzazione.....	2
Art. 3: parametri urbanistici e tipi di intervento.....	3
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO.....	3
Art. 4.....	3
Art. 5.....	4
Art. 6.....	4
TITOLO III – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DI USO.....	5
Art. 7.....	5
Art. 8.....	5
Art. 9.....	6
Art. 10.....	7
Art. 11.....	7
TITOLO IV – AREE STRALCIATE.....	7
Art. 12.....	7

Premessa

Le presenti norme costituiscono specifica delle N.T.A. allegata alla V.G. al P.R.G., approvata con D.G.R. n° 2248 del 18/05/95, le quali, per quanto non specificato nelle seguenti norme, si richiamano integralmente.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 : oggetto del piano

La maglia oggetto del presente piano di lottizzazione di iniziativa privata, interessa un'area a sud del centro abitato di Castellana Grotte tipizzata dalla Variante Generale al P.R.G. di approvata con DGR 2248 del 18.05.1995 come zona residenziale C2.3.

La maglia C2.3 si sviluppa lungo via del Lago ed è compresa fra due zone B5 (a est e ovest) e una zona E1 a sud. La superficie complessiva della maglia è pari a 21200 mq: l'area attualmente risulta parzialmente edificata, sviluppando un volume esistente maggiore di quello edificabile. Di conseguenza, il presente piano di lottizzazione, intenderà escludere nel calcolo della superficie territoriale le particelle su cui insistono i suddetti volumi (di costruzione antecedente l'approvazione del vigente strumento urbanistico comunale), e interesserà l'area rimanente ora incolta. Non sono previste demolizioni di manufatti esistenti.

Finalità del presente P. di L. è rendere attuative le previsioni alla variante Generale al P.R.G., consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire gratuitamente aree per gli standard, relative all'intervento previsto ed avere urbanizzata una nuova zona a ridosso del centro abitato.

Art. 2 : elaborati costituenti il piano di lottizzazione

Elaborati generali:

R1 – RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

R2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3 – RELAZIONE GEOLOGICA

R4 – SCHEMA DI CONVENZIONE

R5 – TITOLI DI PROPRIETA', ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

R6 – RELAZIONE FINANZIARIA

R7a – RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – ALL. I Quadro di riferimento programmatico

R7b – RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – ALL. II Quadro di riferimento ambientale

R7c – RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – ALL. III Quadro di riferimento progettuale

R7d – RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – ALL. IV Identificazione degli impatti potenziali, misure di mitigazione e/o compensazione

R8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTOINSERIMENTO

Elaborati grafici:

TAV 1 – INQUADRAMENTI URBANISTICI

TAV 2 – STATO DEI LUOGHI E URBANIZZAZIONI ESISTENTI

TAV 3 – PLANIMETRIA DI PROGETTO: SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO E DISTANZE

TAV 4 – PLANIMETRIA DI PROGETTO: URBANIZZAZIONI

TAV 5 – PLANIMETRIA DI PROGETTO: DIMENSIONI LOTTI EDIFICABILI E STANDARD

TAV 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Art. 3: parametri urbanistici e tipi di intervento

Si richiamano integralmente le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. riguardanti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi elencati agli articoli 4, 5, 21, 28, 30. I tipi di intervento previsti nel presente piano saranno esclusivamente di nuova edificazione.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4

I modi di attuazione del piano sono quelli contenuti nella Convenzione che sarà registrata e trascritta, a cura e spese del lottizzante. In particolare, tale Convenzione, il cui schema è allegato alla presente, stabilisce:

- tempi di attuazione del Piano

- cessione di aree a standards e di aree destinata alla pubblica viabilità; - realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- congrue garanzie finanziarie.

Successivamente alla stipula della Convenzione, il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale insieme al P. di L., il Comune per ogni richiesta di Permesso di Costruire procederà all'approvazione dei progetti nei modi e nei termini previsti dalle norme vigenti, rilasciando il Permesso di Costruire agli aventi diritto.

Il Piano di Lottizzazione ha un periodo di validità fissato in 10 anni dalla data della stipula della Convenzione in forma pubblica, ai sensi dell'art. 28 c. 4 della L. R. 31 maggio 1980 n. 56.

Hanno carattere vincolante:

- le dimensioni e la posizione delle strade e degli spazi pubblici;
- i lotti destinati all'edilizia privata ed all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 5

Lo schema di Convenzione allegato al presente P. di L. fa parte integrante della presente normativa, per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, con cessione a titolo gratuito al Comune delle relative aree.

I costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie sono desunti dalla risultanza preventiva della relazione finanziaria allegata e da quella consuntiva quando saranno redatti i progetti esecutivi delle stesse O.U. dopo l'approvazione del P. di L.

Art. 6

Piano di Lottizzazione si attua per unità di minimo intervento, lotto (A1-A2-A3) e lotto (B1-B2). Si riferisca alla tavola n. 5. E' altresì consentito il frazionamento dei suddetti lotti.

Art. 7

Il P.di L. prevede sia per l'edilizia residenziale privata che per l'edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di edifici in linea, si veda la tavola n. 6.

Art. 8

8.1 - Sono previste le seguenti destinazioni: prevalenza di residenza mista ad attività direzionale (terziario) nella misura massima del 20% del volume; tali attività miste possono essere previste nell'edificio in linea, destinato ad edilizia privata, al piano terra ed eventualmente al primo piano.

8.2 - Le sagome degli edifici in progetto sono puramente indicative: nel rispetto dei limiti volumetrici e delle sagome di massimo ingombro, nonché delle distanze dai confini, è consentito modificare gli edifici previsti.

8.3 - Per una più libera proposta architettonica e per la consapevolezza che il P. di L. potrà realizzarsi completamente nell'arco di almeno 10 anni dalla data di stipula della Convenzione in forma pubblica, si ritiene di fissare per i singoli edifici soltanto i limiti di altezza, di volume e di superficie, fissati tra l'altro dalle N.T.A. della V.G. al P.R.G. per ogni singola zona, e non ulteriori definizioni vincolanti che nei successivi 10 anni possono risultare superate.

8.4 - È preferibile, ma non vincolante, l'utilizzo di colori chiari per le pareti e l'uso della pietra locale nei rivestimenti.

8.5 - Le recinzioni, realizzate in c.a. o in muratura, saranno eventualmente sormontate da una recinzione metallica e rivestite in pietra.

8.6 - La progettazione esecutiva dovrà comprendere:

- l'individuazione delle superfici da definire a parcheggi privati nella misura non inferiore ad 1 mq/10 me. (art . 41 sexies L. n° 1150 del 17/08/42 così come modificato dall'art. 2 della

L.122 del 24/03/89, tali superfici potranno essere reperite sia all'interno che all'esterno degli edifici.

- la sistemazione esterna degli edifici con l'indicazione della viabilità privata, della recinzione e degli accessi pedonali e carrabili, delle aree a parcheggio ecc.;
- la progettazione degli edifici, pubblici e privati, terra conto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche (art. 29 bis del R.E. allegato alla V.G. al P.R.G.).
- l'eventuale raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale previsti dalla Legge Regionale n. 13 del 10.06.2008, valutati tramite la redazione del protocollo Itaca, per l'ottenimento dei bonus economici o volumetrici. Il Regolamento Comunale in materia (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 09/04/2010), definisce gli incentivi ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 13/2008. in particolare consente l'ottenimento di sconti sui costi di costruzione e incentivi volumetrici fino al 10% del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, al netto delle murature, in funzione della classe energetica così come definite dal Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e normativa correlata e del livello di prestazione della sostenibilità.
- l'eventuale raggiungimento della copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori indicati nell'Allegato 3 al Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28. per l'ottenimento del bonus volumetrico del 5% per i progetti di edifici di nuova costruzione (art. 12 D.Lgs. n. 28 03/03/2011).

Art. 9

Sono previste delle aree a verde pubblico attrezzato e a parcheggio: per le norme esecutive di tali aree a standards si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. della V.G. al P.R.G.

È stata inoltre individuata una ulteriore area a standard in eccedenza rispetto alle superfici ottenute secondo le prescrizioni del D.M. 1444/1968 da destinarsi ad attrezzature di interesse comune.

Trattasi di una superficie nella quale sarà possibile realizzare un edificio su due livelli da adibirsi a: mercato di quartiere - negozi di vicinato – attività di interesse collettivo (cinema, palestre ecc) al pianterreno e ad ulteriori attività aperte al pubblico (studi medici, scuole di formazione ecc) al primo piano. Il lotto S0 sarà ceduto in fase di convenzione del Piano di Lottizzazione al Comune. Lo stesso, in tale circostanza, potrà quindi essere riassegnato in diritto di superficie per 99 anni per l'edificazione del suddetto fabbricato, a fronte della realizzazione de parte dei lottizzanti delle urbanizzazioni secondarie (distinte come S1 e di cui alla allegata relazione economico finanziaria), a seguito della presentazione del regolare progetto esecutivo di sistemazione delle aree stesse antecedentemente la stipula della convenzione. Il calcolo della volumetria destinata all'attrezzatura è stata effettuata secondo i parametri indicati all'art. 51 delle NTA alla V.G. del P.R.G.

Art. 10

È fatto obbligo ai richiedenti i Permessi di Costruire o di titoli equivalenti di predisporre gli allacciamenti ai pubblici servizi, attraverso canalizzazioni interrato fino al confine del lotto, secondo le indicazioni degli Enti erogatori.

Art. 11

Le urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo progetti esecutivi che seguono le indicazioni di massima contenute nella tav. 4; detti progetti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione degli Enti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà sotto la sorveglianza dell'U.T.C.

TITOLO IV – AREE STRALCIATE

Art. 12

Resta inteso ogni diritto dei proprietari delle particelle escluse dal presente P.di L., ma contenute nella maglia C2.3, di procedere ad attività edilizia secondo le prescrizioni della LR 14/2009 e ss.mm.ii.