

COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA
PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO DI UN PIANO DI
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
IN ZONA C1 ALLA
VIA PIETRO NENNI

ALL. 05	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Febbraio 2017
		Agg. Dic.2018

PROPRIETA'	Sig.ri PANDONE, DE RICCARDIS, Sig.ri PALADINI, MANDURINO
PROGETTO	dott. ing. Claudio GIANCANE dott. ing. Francesco SPEDICATO dott. ing. Antonio PISANO

Comune di S. Pietro in Lama
Provincia di Lecce
16 GEN 2019
ARRIVO



Sede Sociale
73047 MONTERONI DI LECCE (Italy) - Via Conti di Castro, 85
Sede Operativa
73100 LECCE (Italy) - Via C. Antonio Mannarino, 11

Tel. Fax +39 0832 315164
www.seti-engineering.it - setiengineering srl@tin.it

COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA

(PROVINCIA DI LECCE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO

IN ZONA C1 ALLA VIA PIETRO NENNI

Art.1 - PREMESSA - FINALITA' DELLE N.T.A.

Le norme tecniche di attuazione, insieme agli elaborati del piano di lottizzazione, costituiscono gli strumenti per la strutturazione del territorio e per la disciplina dell'attività edilizia.

Art.2 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel Piano Urbanistico Generale vigente e nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione C.C. n.48 del 25/09/2018. In particolare si riportano gli articoli delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.U.G.:

Art.3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il controllo delle caratteristiche quantitative della edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del P.U.G. è regolato attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti di seguito:

3.1 - S.T. - Superficie territoriale

Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa:

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale

3.2 - S.F. - Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa:

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mq).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

3.3 - I.F.T. - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità territoriale (IT) si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq) o in metri cubi su metri quadrati (mc/mq).

3.4 - I.F.F. - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq) o in metri cubi su metri quadrati (mc/mq).

3.5 - U.T. - Indice di utilizzazione territoriale

Espresso in mq/mq, è la massima superficie utile S.U. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale S.T..

3.6 - Volume e superficie lorda abitabili convenzionali per abitante insediato o insediabile.

Per l'osservanza degli standard si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano per le destinazioni esclusivamente residenziali:

- volume V per persona: 100,00 mc/persona,
- superficie lorda abitabile: 35,00 mq/persona.

Art.4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI

4.1 - S.C. - Superficie coperta di un edificio

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Specificazione applicativa:

La superficie coperta (SCo) si misura in metri quadrati (mq).

Per la superficie coperta si utilizzi l'acronimo (SCo) per distinguerlo da quello della superficie complessiva (SC). La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra.

4.2 - H.F. - Altezza delle fronti di un edificio

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Specificazione applicativa:

L'altezza del fronte, individuata come acronimo (HF), si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali e esecutivi all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;
- le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti lo prevedano;

l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano.

4.3 - H max - Altezza massima di un edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Specificazione applicativa:

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza dell'edificio (H).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi

4.4 - H.p. - Altezza lorda dei piani

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Specificazione applicativa:

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza lorda (HL).

4.5 - V - Volume di un edificio

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Specificazione applicativa:

Il volume si misura in metri cubi (mc).

L'acronimo del volume totale o volumetria complessiva è (V).

Al fine del calcolo del volume la superficie lorda di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

4.6 - Np - Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Specificazione applicativa:

L'acronimo del numero dei piani è (Np).

Il numero dei piani comprende i piani sia entro che fuori terra.

4.7 - IC - Rapporto di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Specificazione applicativa:

L'indice di copertura (IC) si esprime in percentuale.

4.8 - Lunghezza massima delle fronti

Espressa in metri lineari, la lunghezza massima delle fronti è rappresentata dalla più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

4.9 - P - Parcheggi

"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione" (art. 18 della Legge n. 765/1967). Tale quantità è comprensiva degli spazi necessari tanto per la sosta quanto per le manovre e l'accesso dei veicoli.

Ai sensi dell'art.18 della Legge n.765/1967, come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989, nelle nuove costruzioni o ricostruzioni devono essere riservate aree per parcheggi privati nelle seguenti misure:

per le aree residenziali: n.1 posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;

per le aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: mq 10,00 ogni 100,00 mq di superficie fondiaria SF;

per le aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400,00: mq 150,00 ogni 100,00 mq di superficie utile di vendita SU, salvo maggiore quantità fissata da leggi e regolamenti nazionali e regionali, inerenti la grande distribuzione;

per le aree direzionali, commerciali (con superficie di vendita minore di mq 400) e simili: mq 40,00 ogni mq 100,00 mq di superficie utile Su;

per le aree alberghiere, sanitarie e simili: n.1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq 25,00 ogni 100,00 mq di SU;

per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 80,00 ogni 100,00 mq di superficie utile SU.

Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il regolare deflusso delle acque piovane e a tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con materiale drenante, evaporante ed evapotraspirante e devono essere sempre tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune.

In caso di provata impossibilità di destinare nell'ambito dell'area d'intervento le aree per parcheggi, sia in superficie che interrati, nella misura innanzi stabilita, queste potranno essere in tutto o in parte reperite anche su aree esterne a quelle d'intervento, purché abbiano stessa destinazione di zona.

Dette aree dovranno risultare vincolate a tale destinazione con atto da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare.

La realizzazione di parcheggi pubblici o privati, che siano pertinenziali o non lo siano, costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto. Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia dei valori ambientali della città. In generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo ed aereo che tali aree, soprattutto se estese, comporta.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere protette da fasce a verde con alberature ad alto fusto. In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura minima di una pianta ogni 30 mq. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.

Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile - erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 40%. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Inoltre le aree a parcheggio per edifici pubblici, devono essere realizzate nel rispetto delle norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche.

La localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale o attuati attraverso le opere di urbanizzazione nel caso di Piani di lottizzazione convenzionati.

4.10 - A - Autorimesse

Sono denominate autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in 18 mq. comprensivi degli spazi di sosta e di manovra.

4.11 - Pp - Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera d, del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

Art.5 – DISTANZE E DISTACCHI

5.1 - Altezza dei piani abitabili

Tutti quei locali cosiddetti abitabili (soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, etc.), debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5/7/1975 e s. m.i.. L'altezza minima interna utile di tali locali non deve essere inferiore a m. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale altezza deve intendersi come altezza media minima.

Per i locali accessori (corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie), l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 2,40.

Gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, devono avere altezza netta minima pari a 2,20 m. Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale sottostante e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a 35 mc e larghezza minima di 2,00 m. I vani ottenuti mediante la costruzione di soppalchi possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno 2,70 m. Per vani coperti da volte si richiama la L.R. n. 26 del 27/10/2009. L'altezza minima interna di uffici, studi professionali, sale di lettura non deve essere inferiore a m. 2,70.

L'altezza minima interna utile di negozi di vendita, sale di esposizione, di riunione, da gioco, da spettacolo, le officine meccaniche, laboratori industriali, parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controllo, vendita, non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Nei locali in cui sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

L'altezza minima interna di archivi, depositi, cantine, locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, locali macchine con funzionamento automatico, non deve essere inferiore a m. 2,40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

L'altezza minima interna utile delle autorimesse di solo posteggio non deve essere inferiore a m. 2,50. L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

Art.6 – NORME SPECIFICHE DELLA LOTTIZZAZIONE

6.1 - UNITA' OPERATIVA MINIMA (UOM)

E' l'unità minima su cui è possibile elaborare i progetti ai fini del rilascio del P.d.C. per l'intervento diretto. Tale unità minima coincide con i lotti così come definiti nella planimetria generale di cui alla TAV n.6 "Definizione dei lotto edificatori" ed indicati col numero da 1 a 51.

Due o più lotti possono essere accorpati al fine di definire un'unica unità abitativa, ma sempre nel rispetto delle superficie e dei volumi totali.

6.2 - NORME GENERALI

Nel piano di lottizzazione in oggetto gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano attraverso i seguenti indici e parametri.

Le tipologie edilizie ammesse sono: a schiera o in linea.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- commercio al dettaglio a servizio della residenza ed artigianato con essa compatibile;
- autorimesse ad uso degli edifici.

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Comparto d'intervento N° = 1 come delibera di C.C. n.11 del 01/06/2016
- Indice di fabbricabilità territoriale IFT = 1,32 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq
- Arretramento min dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PUG.
- Distanza minima dai confini VEDERE TAVOLA 6
- Distacco minimo tra gli edifici VEDERE TAVOLA 6

Sono ammesse costruzioni in aderenza.

Per ogni singola costruzione, o complesso, deve essere presentata domanda di P.d.C. con relativo progetto dettagliato, giuste le norme Vigenti.

6.3 - NORME DI VINCOLO

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) La viabilità generale;
- c) I fabbricati dovranno essere realizzati all' interno della sagoma di massimo ingombro indicata nelle tavole progettuali TAV 6, dove le varie tipologie a cui sono associate una cubatura definita sono individuate con delle apposite colorazioni.
- d) I rivestimenti e le colorazioni dei fabbricati dovranno uniformarsi a colori chiari.
- e) Le recinzioni prospicienti le pubbliche vie e gli spazi pubblici dovranno essere eseguite con muretto alto 0.90 metri e con ringhiera uniformata in metallo Orsogril alta al massimo 1.60 metri.
- f) Nei lotti edificatori ricadenti nelle aree a bassa pericolosità idraulica è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, salvo che per ragioni strettamente strutturali inerenti in particolare il raggiungimento di litotipi più profondi e compatti e aventi maggiore capacità portante.

6.4 - NORME DI INDIRIZZO

Hanno valore indicativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- c) Le sagome degli edifici
- d) Le distribuzioni interne degli edifici.

6.5 - NORME NON PREVISTE

Per quanto non previsto nelle presenti norme si farà riferimento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione C.C. n.48 del 25/09/2018 e alla normativa nazionale e regionale in vigore.

6.6 -TABELLA CUBATURE E SUPERFICI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PREVISTE

RIEPILOGO DATI GENERALI SUPERFICI E VOLUMI ABITAZIONI					
	ABITAZ. TIPO 1	ABITAZ. TIPO 2	ABITAZ. TIPO 3	ABITAZ. TIPO 4	TOTALE
N. appartamenti per tipologia	4	20	15	12	51
Sup. Cop. PT sing. Appart. per tipologia	83,05	70,40	70,40	70,40	3.641,00
Sup. Cop. PP sing. Appart. per tipologia	0,00	47,36	61,34	70,40	
Sup. sing. appartamento per tipologia	83,05	117,76	131,74	140,80	
Sup. totale appartamenti per tipologia	332,20	2.355,20	1.976,10	1.689,60	6.353,10

Abitazione 1: tipologia A (TAV 6)

Abitazione 2: tipologia B (TAV 6)

Abitazione 3: tipologia C (TAV 6)

Abitazione 4: tipologia D (TAV 6)

TIPOLOGIA EDILIZIA	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME MAX (MC)	
A	83,05	245	
B	70,40	347,39	
C	70,40	388,63	
D	70,40	415,63	