

COMUNE DI CAVALLINO

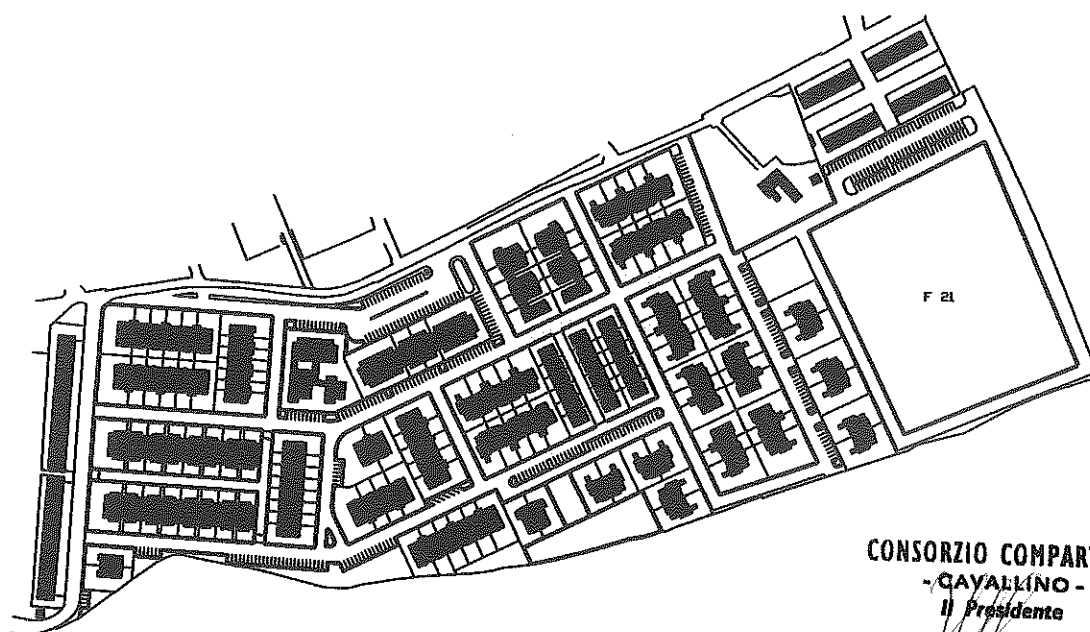
Provincia di Lecce

COMUNE DI CAVALLINO (LE)

29 GIU. 2007

ARRIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "H" CASTROMEDIANO



CONSORZIO COMPARTO H
-CAVALLINO-
Il Presidente

Allegato

B

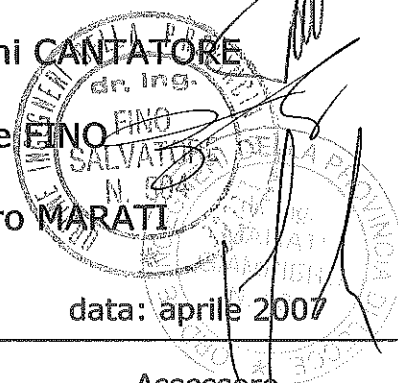
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA':

MARATI Marta
GUERCIA SAMMARCO Quintino
RENIS Maria Consiglia
FINO Salvatore
MELELEO Giselda
FANELLI Benedetto e Luigi
ED ALTRI

PROGETTISTI:

arch. Giovanni CANTATORE
ing. Salvatore FINO
ing. Giampiero MARATI



data: aprile 2007

il Sindaco

Il segretario
Comunale

Assessore
all'Urbanistica

W. J. ...

Mark ...

H. ...

J. ...

Benedetto ...

L. ...

C. ...

S. ...

Luperto Luigia

Amoroso C. ...

Maria Anna ...

Art. 01 – DISCIPLINA DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano le aree del comparto “H” nella frazione – Castromediano – secondo il P.R.G. del Comune di Cavallino e del P.L.C. redatto secondo le prescrizioni della L.R. 31 maggio 1980 n. 56; esse costituiscono normativa specifica per l’attuazione e l’edificazione del P.L.C.

Art. 02 - COMPOSIZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione, è composto dai seguenti elaborati:

- 1) - TAV. 1 – Estratto mappa catastale ed elenco ditte; Stralcio aerofotogrammetrico, P.R.G. e rilievo celerimetrico;
- 2) - TAV. 2 – Individuazione dell’intervento su stralcio catastale e su base P.R.G. ;
- 3) - TAV. 3 – Planimetria dello stato dei luoghi su base aerofotogrammetrica;
- 4) - TAV. 4 – Planimetria generale con individuazione dell’intervento;
- 5) - TAV. 5 – Zonizzazione;
- 6) - TAV. 6 – Standard edilizi – Aree da cedere;
- 7) - TAV. 7 – Sagome di massimo ingombro e distacchi dai confini;
- 8) - TAV. 8 – Unità minime di intervento;
- 9) - TAV. 9 – Tipologie degli interventi edilizi;
- 10) - TAV.10 – Rete viaria e parcheggi;
- 11) - TAV. 11 – Reti : Fognatura nera, idrica, elettrica, pubblica illuminazione, pluviale;
- 12) - TAV. 12 – Planovolumetrico;
- 13) – Allegato A – Relazione tecnica e finanziaria;
- 14) – Allegato B – Norme tecniche di attuazione;
- 15) – Allegato C – Schema di convenzione;
- 16) – Allegato D – Compatibilità PLC con PUTT;
- 17) – Allegato E – Documentazione fotografica dell’area interessata dal comparto “H”;
- 18) – Allegato F – Tabella riepilogativa delle proprietà e dei lotti.

Art. 03 – NORME DI PIANO

Sono vincoli per la realizzazione di opere ed edifici:

- 1) perimetro esterno delle aree come indicate nel piano eseguite mediante misurazioni con strumentazione di alta precisione;
- 2) viabilità e parcheggi;
- 3) destinazione d'uso delle aree e degli edifici; salvo per la destinazione commerciale che potrà essere variata in residenziale o artigianale;
- 4) allineamenti, tracciato e tipo di viabilità;
- 5) altezza massima degli edifici residenziali, numero dei piani fuori terra, volumetria complessiva di piano;
- 6) le sagome di massimo ingombro potranno variare sulla base di eventuale accorpamento di lotti, per progetto unitario interessante una o più unità minime di intervento contigue, fermo restando le distanze sia tra fabbricati che dalle strade. In tal caso la nuova disposizione planovolumetrica dei fabbricati deve essere riferita all'intero lotto scaturito dall'accorpamento.
- 7) dalla sagoma di massimo ingombro potranno aggettare vani scala scoperti e balconi con aggetti netti di mt. 1,50 max.

Sono parametri indicativi per la realizzazione di edifici ed opere:

- 1) le indicazioni planovolumetriche dei lotti;
- 2) Le sagome di massimo ingombro ipotizzate in funzione delle UMI;
- 3) il tracciato delle reti e dei servizi;
- 4) le tipologie edilizie;
- 5) le tipizzazioni destinate ai servizi che il Comune potrà variare secondo le proprie esigenze.

Art. 04 – DESTINAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO

Le aree comprese nel Piano di Lottizzazione in argomento, hanno la seguente destinazione di Piano Regolatore Generale:

- a) zona "C3" – residenziale di espansione (I.T. 0,80 mc/mq)
- b) zona "F2.1" – Attrezzature urbane e territoriali.

Tutte le aree inserite nel piano hanno I.t. = 0,80 mc/mq.

Per tali zona il vigente PRG prevede l'edificazione mediante la preventiva formazione ed approvazione di un piano attuativo esteso a tutto l'ambito perimetrato.

Nella formazione del Piano di lottizzazione si dovranno garantire gli standards urbanistici previsti dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Pari a mq. 25,15/ab.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,80 mc/mq.

La cubatura insediabile per singolo lotto come da tav. seguente:

LOTTO N°	CUBATURA EDIFICABILE MC.
1a	7.200,00
1b	3.336,04
2a	7.155,00
2b	7.155,00
2c	3.615,00
3	992,00
4a	1.231,00
4b	2.415,00
4c	3.020,00
5	3.650,00
6	1.199,50
7a	2.160,00
7b	2.160,00
7c	2.160,00
8a	3.200,00
8b	3.200,00
9	6.400,00
10	6.400,00
11	1.279,50
12	1.500,00
13a	9.430,00
13b	4.587,01
14	1.602,56
15a	1.042,27
15b	1.042,27
15c	1.042,27
15d	1.041,47
15e	1.041,47
15f	1.042,27
16a	2.346,00
16b	1.200,00
16c	600,00
16d	600,00
16e	1.200,00
TOTALI	97.245,63

Rapporto di copertura fondiario $R_c = 0,50$ mq/mq

Sagoma dei fabbricati per i singoli lotti : entro la linea di massimo ingombro;

Art. 05 – DISTANZE

Le distanze degli edifici dai confini interni

dovranno essere pari ad un minimo ml. 5,00.

Le distanze degli edifici dalle strade di piano ml. 5,00

Le distanze degli edifici dalla via vecchia S. Donato,
e da strade esistenti minimo: ml.10,00

Sono ammesse costruzioni in aderenza sui confini.

L'aderenza può realizzarsi anche con elementi architettonici o con balconi e terrazze.

Art. 06 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI PIANO

Le aree incluse nel piano sono classificate dalla tav. 9 – Individuazione lotti e unità minime di intervento.

Le aree di cui al presente piano sono ad uso pubblico e ad uso privato.

Quelle ad uso pubblico sono destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quelle ad uso privato sono destinate alla residenza, al commercio, al verde privato e condominiale a servizio delle residenze.

Le aree per urbanizzazione primaria sono quelle destinate alla realizzazione delle strade pubbliche sia carraie che pedonali, attraverso esse verrà disposta la distribuzione delle reti di distribuzione dei pubblici servizi.

La loro realizzazione avverrà sulla base di progetti esecutivi soggetti a preventivo parere dell'U.T.C. di Cavallino.

Le aree per urbanizzazione secondaria sono quelle destinate a parcheggi pubblici ed alla realizzazione di attrezzature e servizi quali:

- 1) aree F14 – Verde attrezzato;
- 2) aree F21 impianti sportivi a carattere urbano.
- 3) Il presente Piano di Lottizzazione Convenzionata indica le tipologie di servizi che non hanno carattere vincolante, il Comune di Cavallino, nell'ambito delle proprie esigenze e programmi, potrà attribuire alle aree di cui trattasi la destinazione che più riterrà opportuno.

Art. 07 – LOTTI RESIDENZIALI

I lotti residenziali così come individuati nella tav. 8 indicano la tipologia, la massima superficie copribile, il massimo volume realizzabile. Il numero massimo dei piani fuori terra è di 2 compreso il p.t., l'altezza massima delle costruzioni è di mt. 7,50.

L'altezza netta, interna, degli ambienti residenziali è di mt. 2,70 minimo; l'altezza netta, interna, dei volumi tecnici è di mt. 2,40 massimo. Più lotti, o unità minime di intervento, possono essere accorpati a costituire maggiori superfici; in tal caso l'intervento residenziale non potrà eccedere la somma delle superfici e delle cubature residenziali esprimibili da ciascun lotto accorpati. In tal caso lo studio progettuale dovrà essere esteso a tutti i lotti o unità minime di intervento oggetto di accorpamento.

Art. 08 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti esecutivi relativi alle strade e parcheggi dovranno rispettare i tracciati previsti nel P.L.C. e dovranno indicare le caratteristiche dei materiali da usare.

I progetti relativi alla costruzione delle reti per la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas metano, pubblica illuminazione rete idrica e fognante , dovranno, in linea di massima, rispettare i tracciati previsti nelle tavole del piano.

Potranno comunque essere variati se ritenuti necessari per una migliore distribuzione ed utilizzazione degli stessi.

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire secondo le prescrizioni delle N.T.A. allegate al P.R.G. e dello schema di convenzione.

I lottizzanti saranno tenuti alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria se e nella misura indicata nello schema di convenzione.

Art. 09 - COMPENSAZIONE DI ONERI PER MAGGIORE SUPERFICIE CEDUTA

La maggiore superficie da cedere perché imposta dal P.R.G. a carico del comparto "H" è pari a mq. 15.885,95.

Tale superficie consente la costruzione di manufatti per impiantistica sportiva, verde attrezzato di servizio, parcheggi di servizio etc.

Pertanto, riferito ad un valore di euro 50,00 /mq. di superficie si avrà un valore di:

$$50,00 \times 15.885,95 = \text{euro } 794.429,75 -$$

A questi detratti euro 151.257,00

A compensare euro **643.040,50**

Tale somma, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. deve essere compensata a fronte di oneri per urbanizzazione secondaria.

Ai fini della ripartizione della somma da compensare tra le proprietà si ritiene di ricavare un coefficiente di riferimento relativo al mc. edificabile per ogni lotto e quindi per ogni U.M.I.

attraverso la formula :

mc. Edificabile nel comparto	mc. 97.245,63
Euro da compensare	643.040,50

$643.040,50 : 97.245,63 = 6,61253$ euro/mc

Tale coefficiente viene applicato ad ogni lotto come da tabella appresso indicata. Nel caso di accorpamento di più lotti o U.M.I. i valori dei lotti interessati saranno sommati.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE COMPENSAZIONI

LOTTO N°	CUBATURA EDIFICABILE MC.	SCOMPUTO ONERI URBAN. SECONDARIA
1a	7.200,00	47.610,31
1b	3.336,04	22.059,66
2a	7.155,00	47.312,67
2b	7.155,00	47.312,67
2c	3.615,00	23.904,40
3	992,00	6.559,63
4a	1.231,00	8.140,12
4b	2.415,00	15.969,26
4c	3.020,00	19.970,00
5	3.650,00	24.135,73
6	1.199,50	7.931,73
7a	2.160,00	14.283,06
7b	2.160,00	14.283,26
7c	2.160,00	14.283,17
8a	3.200,00	21.160,10
8b	3.200,00	21.160,10
9	6.400,00	42.320,20
10	6.400,00	42.320,20
11	1.279,50	8.460,73
12	1.500,00	9.918,80
13a	9.430,00	62.356,16
13b	4.587,01	30.331,74
14	1.602,56	10.596,97
15a	1.042,27	6.892,05
15b	1.042,27	6.892,05
15c	1.042,27	6.892,05
15d	1.041,47	6.886,76
15e	1.041,47	6.886,76
15f	1.042,27	6.892,05
16a	2.346,00	15.513,00
16b	1.200,00	7.935,04
16c	600,00	3.967,52
16d	600,00	3.967,52
16e	1.200,00	7.935,03
TOTALI	97.245,63	643.040,50

Art. 10 – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROGETTI

I progetti dovranno essere elaborati nel rispetto delle norme del P.R.G. e delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Residenze;
- Commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% delle superficie utile dell'intervento preventivo;
- Uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Autorimesse ad uso degli edifici.

Art. 12 – ATTUAZIONE DEL PIANO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti esecutivi della viabilità e dei parcheggi dovranno rispettare i tracciati come individuati nelle tavole di piano ed essere esaustivi nella indicazione dei materiali impiegati.

I progetti relativi alla canalizzazione delle reti per la distribuzione dell'energia elettrica, gas metano, pubblica illuminazione, fognatura bianca e nera dovranno rispettare, in linea di massima, i tracciati come individuati nelle tavole di piano, salvo ad adottare quelle modifiche che venissero ritenute necessarie per un migliore funzionamento delle reti.

I lottizzanti provvederanno alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria che venisse posta a loro carico dalla convenzione.

Art. 13 – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROGETTI ESECUTIVI

I progetti esecutivi su ogni singolo lotto dovranno rispettare la presente normativa e le prescrizioni contenute nelle tavole del presente P.L.C.

E' concessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati e di volumi tecnici.

I locali interrati non potranno avere altezze superiori a mt. 2,70 ed essere destinati esclusivamente a garage, cantine e depositi, locali contenenti impianti tecnici quali centrali termiche, idriche etc.

I volumi tecnici dovranno rispettare le dimensioni previste dal vigente P.R.G. e le altezze di cui all'art. 07 delle presenti norme.

Eventuali variazioni di quota del piano di campagna, difficilmente colmabili con materiale di risulta, potranno essere assorbite per gruppi di unità immobiliari mediante gradoni

al solaio. Le recinzioni dei lotti avverranno mediante muretti e ringhiere in ferro o materiali simili.

Le recinzioni saranno uguali per ogni lotto o gruppi di lotti facenti parte della stessa unità minima di intervento.

Per ogni intervento dovrà essere assicurata una superficie per parcheggio pari ad almeno 1 mq. per ogni 10 mc. Costruiti.

Art. 13 – DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali variazioni di superfici scaturenti dalla fisicizzazione del piano saranno intese solo come adeguamento allo stato di fatto; esse non costituiranno variante urbanistica al P.L.C. In tal caso non verranno modificate le capacità insediative del piano e dei lotti né delle cubature in essi previste

Per quanto non previsto nelle presenti norme si rimanda a quanto dettato dal P.R.G. (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione)

Cavallino

I PROGETTISTI	
	<ul style="list-style-type: none">• <i>dott. Arch. Giovanni CANTATORE</i>• <i>dott. Ing. Salvatore FINO</i>• <i>dott. Ing. Giampiero MARATI</i>
CAVALLINO	

