

CITTA' DI CAVALLINO

PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - COMPARTO " L " - FRAZIONE DI CASTROMEDIANO



ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

5

DATA

MARZO 2010

PROGETTISTI:

Dott. Ing. Giuseppe De Biasi

Dott. Arch. Paola Rosa Gigante

Geom. Antonio Caricato



CITTA' DI CAVALLINO (LE)

29. MAR 2010

ARRIVO

**PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO
ZONA C4 COMPARTO "L" DEL P.R.G.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

Elementi costituiti del Piano Particolareggiato e di Recupero

- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE;
- TAV. 2 SITUAZIONE ATTUALE DELLA MAPPA CATASTALE;
- TAV. 3 RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO;
- TAV. 4 STATO DI FATTO DEI FABBRICATI;
- TAV. 5 RILIEVO ALTIMETRICO DELLO STATO DI FATTO;
- TAV. 6 RILIEVO VIABILITA' DELLO STATO DI FATTO;
- TAV. 7 VIABILITA' DI PROGETTO;
- TAV. 8 SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE;
- TAV. 9 UNITA' D'INTERVENTO MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI;
- TAV. 10 SHEMA IMPIANTO IDRICO E FOGNANTE;
- TAV. 11 SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO PER PUBBLICA ILLUMINAZIONE
SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO PER USI CIVILI;
- TAV. 12 SHEMA IMPIANTO FOGNA BIANCA;
- TAV. 13 AREE DA ESPROPRIARE;
- TAV. 14 TIPOLOGIE EDILIZIE;
- ALL. 1 ELENCO DITTE CATASTALI RICADENTI NEL COMPARTO;
- ALL. 2 PARTICELLARE D'ESPROPRIO;
- ALL. 3 UNITA' D'INTERVENTO MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI;
- ALL. 4 RELAZIONE TECNICA E FINANZIARIA;
- ALL. 5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ALL. 6 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;

Art.2

Applicazione del Piano Particolareggiato e di Recupero

Ai sensi della L.S. n° 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, della L.S.10/77 e della L.R. n° 56/80 e successive, la disciplina urbanistica del Piano Particolareggiato si applica sulle aree perimetrate dal P.R.G. le cui ditte sono riportate in elenco.

Art.3

Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato e di Recupero

Il Piano Particolareggiato si attua attraverso interventi edilizi diretti, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. realizzati sulla base di progetti esecutivi conformi alle previsioni del Piano Particolareggiato e di Recupero e con i contenuti del R.E.C.

Art. 4

Unità Minime d'Intervento (U.M.I)

Il Piano Particolareggiato e di Recupero si attua attraverso progettazione edilizie estese alle Unità Minime d'Intervento, individuate alla TAV.9.

Art. 5

Tipi di Intervento

Interventi edilizi ammessi saranno quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sopraelevazione;
- edilizia di sostituzione;
- nuova costruzione o ampliamenti.

Art. 6

Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 7

Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 8

Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra .

8.1 Destinazione d'uso:

Abitazioni – Studi professionali.

8.2 Volumetria edificabile:

Fino a concorrere alla volumetria massima ammissibile prevista dal piano ed indicata nella tabella delle Unità di Minimo Intervento (U.M.I.) .La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore al 40% della superficie del lotto.

8.3 Altezza massima:

L'altezza massima dovrà essere contenuta in metri lineari 7,50 m.

8.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini:

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qualvolta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine. Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere almeno uguale al distacco della parte sottostante preesistente dell'edificio.

8.5 Distacchi minimi dai fili stradali:

Secondo le tavole di piano e comunque con un minimo di mt 5,00 per la viabilità interna e di mt 10,00 per quella esterna.

8.6 Parcheeggi:

1 mq. per 10 mc. di costruzione.

Art. 9

Edilizia di Sostituzione

9.1 Distacchi minimi dai fili stradali:

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali;
- Abitazioni;
- Studi professionali;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Laboratori artigiani limitatamente allo scantinato e al piano terra, esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni; senza superare il 20% della capacità insediativa.

9.2 Volumetria edificabile:

Il volume non potrà mai essere superiore al volume dell'edificio preesistente salvo se non diversamente indicato dalle tabelle di P.P.

9.3 Altezza massima:

L'altezza massima dovrà essere contenuta in metri lineari 7,50.

9.4 Numero piani:

Il numero dei piani massimo consentito è uguale a due, compreso il piano terra.

9.5 Indice di copertura:

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 40% della superficie del lotto.

9.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini:

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco deve essere di almeno 5,00 mt. Il distacco dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale 10,00 mt.

9.7 Distacchi minimi dai fili stradali:

Sono quelli definiti alla TAV. 8 del Piano Particolareggiato.

9.8 Parcheggi:

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 10

Nuove costruzioni ed ampliamenti

10.1 Destinazione d'uso:

Si attiva attraverso progettazione edilizia estesa alle U.M.I.

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali;
- Abitazioni;
- Studi professionali;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Laboratori artigiani limitatamente allo scantinato e al piano terra, esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni; senza superare il 20% della capacità insediativa.

10.2 Indice di fabbricabilità fondiaria:

La cubatura massima ammissibile per ogni U.M.I. è riportata sulle tavole di piano.

10.3 Altezza massima:

L'altezza massima dovrà essere contenuta in metri lineari 7,50 mt.

10.4 Numero piani:

Il numero dei piani massimo consentito è uguale a due, compreso il piano terra.

10.5 Indice di copertura:

L'indice di copertura massima ammissibile è pari al 40% della superficie di U.M.I. Alla TAV. 8 per le nuove costruzioni e per ogni lotto viene individuata **la sagoma di massimo ingombro** dell'edificio che è quella entro cui dovrà essere comunque contenuto il perimetro dello stesso. Saranno ammessi aggetti o sporgenze oltre le sagome prefissate solo per parti dell'edificio che non generino, con il loro inviluppo ,volumetria .

10.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini:

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco deve essere di almeno 5,00 mt. Il distacco dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale 10,00 mt.

10.7 Distacchi dai fili stradali:

Sono quelli definiti alla TAV. 8 del Piano Particolareggiato.

10.8 Parcheggi:

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 11

Verde privato

Sono da intendersi quei lotti che per la loro dimensione e/o estensione e/o fronte strada non sono autonomamente utilizzabili. Tali aree esprimono volumetria solo se accorpate ad altre Unità Minime d'Intervento contigue tramite atto di asservimento specifico.

Gli interventi edilizi nei lotti edificabili che utilizzano tale volumetria dovranno rispettare tutti gli standards edilizi fissati dalle N.T.A. del P.R.G. e delle presenti Norme.

Art. 12

Accorpamento di U.M.I. e tolleranza

E' possibile l'accorpamento di due o più Unità Minime d'Intervento fra esse confinanti in un unico intervento edilizio diretto. La volumetria totale edificabile sarà pari alla somma di ciascuna delle U.M.I. che concorrono all'accorpamento. Saranno rispettate le sagome di massimo ingombro.

A seguito dei frazionamenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è ammessa ragionevole tolleranza sulle superfici di U.M.I. riportate in tabella; resta immutata la loro volumetria.