

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RIPERIMETRAZIONE DI UNA MAGLIA DI PIANO
URBANISTICO GENERALE UBICATA IN CONTRADA
CAPITOLO A MONOPOLI (BA) E VARIANTE AL PIANO
URBANISTICO ESECUTIVO PRATICA EDILIZIA N. 170/2209

PROPRIETA:

LICCI COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

IL TECNICO

(Ing. Leonardo Saponara)

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Superficie fondiaria Sf: misura in mq la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.

Superficie coperta Sc: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le tettoie in aderenza; sono esclusi dal computo della Sc i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.

Superficie utile lorda Sul: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici. Dal computo della Sul sono esclusi:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala esterni agli alloggi fino ad un limite del 10% di ciascun piano, e degli atri, o degli spazi interni (spazio interno, ampio cortile, patio, cortile, chiostrina, cavedio), come definiti dall'art. 3.4.1 del R.E.;
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio. Il vano tecnico va appositamente rappresentato in un progetto di dettaglio (costruttivo) degli impianti, che rappresenti gli effettivi ingombri delle apparecchiature e giustifichi, di conseguenza, le dimensioni dello stesso vano tecnico. L'altezza interna dei locali tecnici non può essere superiore a 2,40 m e l'ingombro massimo fino al 5% della Sul complessiva, a meno di deroghe per progetti esecutivi degli impianti che dimostrino la necessità di maggiori spazi/altezze;
- gli spazi calpestabili, coperti e scoperti, non interamente chiusi lateralmente con almeno il 50% del perimetro aperto;
- i porticati privati fino al 40% della Sul;

- le tettoie in aderenza al fabbricato per una superficie coperta fino al 40% della Sul;
- i balconi, logge, e terrazze coperte, per una superficie fino al 40% della Sul;
- per le funzioni residenziali, la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale soppalcato a condizione che i restanti vani abbiano un interpiano non maggiore di 3,00 m;
- per le funzioni non residenziali, la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale soppalcato;
- le superfici dei locali interrati, così come definiti dal Regolamento Edilizio, ed emergenti mediamente non oltre m 1,00 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi che eccedono i parcheggi P1 strettamente necessari, magazzini e depositi. Tale superficie interrata non contribuisce al computo della Sul fino ad un limite massimo pari alla Sc. Tale limite è derogabile solo per dimostrata impossibilità di allocare prioritariamente i parcheggi di cui alla L. 122/89.

Per gli edifici esistenti la "Sul esistente" è pari alla "Sul virtuale" calcolata come Volume esistente/3 m, escludendo i volumi tecnici, ecc. Il volume esistente deve essere inteso così come derivante da titoli abilitativi.

Per gli edifici esistenti, le superfici relative alle tettoie, pergolati, balconi, verande, ecc. non costituiscono "Sul esistente", ma vengono comunque considerate nel conteggio dei limiti pari al 40 % della della Sul, nel caso di ampliamento delle stesse.

Numero dei piani P: Il numero di tutti i piani, compreso il piano terra, che contribuiscono a determinare la Sul. Sono compresi i porticati privati, privati ad uso pubblico, pubblici.

Altezza dei fabbricati H: l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, anche nel caso di copertura inclinata o curva che generi un sottotetto con altezza media interna non superiore a m 1,50.

In caso di altezza media interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva.

La quota di sistemazione del terreno corrisponde:

- alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale
- alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box

DESTINAZIONI D'USO

Funzioni residenziali

- U1/1 Residenza (depositi, cantine, autorimesse, ecc.)
- U1/2 Strutture ricettive definite dagli art. 39, 41b) e 43 della L.R. 11/1999;
- U1/3 Residenze private a carattere stagionale

Funzioni commerciali

- U2/1 Esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 mq)
- U2/4 Pubblici esercizi

Funzioni terziarie

- U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona)
- U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato)
- U3/6 Attrezzature culturali
- U3/7 Sportelli bancari e uffici postali
- U3/8 Discoteche.

PRESCRIZIONI PER LE NUOVE COSTRUZIONI, RICOSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- **indice massimo di fabbricabilità fondiaria** mc/mq 0,15 (zero virgola quindici);
- **altezza massima** ml 7 (sette);
- **numero massimo dei piani fuori terra:** 2 (due);
- **distacco minimo dai confini e dalle strade:** sono fatte salve le disposizioni del Codice Civile per quanto attiene la nozione civilistica di costruzione.
- **distacco minimo tra fabbricati:** secondo quanto previsto dall'art. 9 del d.m. 1444/68, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica, sempre che due fabbricati non possano essere costruiti in aderenza l'uno all'altro.
- le superfici delle strade esistenti, già di proprietà pubblica o private ad uso pubblico, poste all'interno dei contesti consolidati, non producono alcun diritto edificatorio o di trasformazione territoriale. In tali contesti è consentito il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati conformemente alla L.R. 33 del 2007 ed alla Circolare del □Assessorato all'□ Assetto del Territorio n. 1 del 2009 approvata con D.G.R. n.324 del 2009.
- In tali contesti, per il periodo di validità della L.R.14/2009, è possibile scegliere se usufruire delle misure previste da detta L.R. oppure da quelle previste dalle norme del PUG relativamente agli ampliamenti. I due tipi di intervento non sono cumulabili e l'utilizzo della prima opzione esclude la possibilità di poter usufruire in futuro della seconda.
- Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.

- In dette aree per gli interventi completati e dichiarati agibili si applicano le NTA relative ai contesti corrispondenti, e precisamente:
 - Destinazioni d'uso PRG: Zona 6 Residenziale (art. 14) Ift=0,15 mc/mq
 - Destinazioni d'uso PUG a seguito di richiesta di agibilità e conclusione dei lavori: Contesti urbani consolidati delle contrade (art. 13/P) Et=0,05 mq/mq per le ex zone 6 del "PRG Piccinato

DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO.

Funzioni residenziali

- U1/1 Residenza (depositi, cantine, autorimesse, ecc.) (Cu B)
- U1/2 Strutture ricettive definite dagli art. 39, 41b) e 43 della L.R. 11/1999 (Cu B);
- U1/3 Residenze private a carattere stagionale (Cu B)

Funzioni commerciali

- U2/1 Esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- U2/4 Pubblici esercizi (Cu B)

Funzioni terziarie

- U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona) (Cu B)
- U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato) (Cu B)
- U3/6 Attrezzature culturali (Cu M)
- U3/7 Sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/8 Discoteche (Cu A).

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Ai carichi urbanistici relativi alle classi funzionali precedente riportate, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

Cu B	P1	P2
Residenziali	3 mq/10 mq Sul	1 mq/10 mq Sul
Commerciali	3 mq/10 mq Sul	5 mq/10 mq Sul
Terziarie	3 mq/10 mq Sul	5 mq/10 mq Sul
Turistico – ricettive	3 mq/10 mq Sul	4 mq/10 mq Sul
Cu M	P1	P2
Terziarie	3 mq/10 mq Sul	6 mq/10 mq Sul
Cu A	P1	P2
Terziarie	3 mq/10 mq Sul	12 mq/10 mq Sul
Turistico-ricettive	4 mq/10 mq Sul	15 mq/10 mq Sul

I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto, fino ad una distanza massima dall'ingresso del lotto pari a 700 m.

Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti NTA; il parcheggio P2 sostituisce l'aliquota del parcheggio previsto dal D.M. 1444/68. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso che comporta un aumento del Carico Urbanistico è subordinato al reperimento del parcheggio P2, calcolato come differenza tra le dotazioni delle due destinazioni.

BONUS PER EDILIZIA SOSTENIBILE

Condizione necessaria affinché si possa usufruire delle agevolazioni sopra riportate è che le porzioni di edificio realizzate mediante incremento di superficie devono costituire unità immobiliari autonome e ne deve essere fornita esplicita indicazione negli elaborati progettuali.

La localizzazione delle unità abitative previste come bonus può anche essere modificata nella fase esecutiva di progettazione, purché all'interno dei corpi di fabbrica previsti in ciascuna unità minima di intervento.

Le variazioni devono essere contenute in modifiche planimetriche che non alterino lo spessore dei corpi di fabbrica per più di 2,00 mt e la lunghezza degli stessi corpi di fabbrica per più di 2,00 mt. Debbono comunque essere mantenuti gli allineamenti stradali e devono essere rispettate le distanze dalle 7 strade principali in misura minima di 7,50 mt e dalle strade secondarie in misura minima di 5,00 mt. Nel rispetto di tali condizioni possono essere proposte inoltre variazioni planimetriche nella disposizione degli edifici purché vengano ancora osservate le distanze minime fra gli edifici e dai confini dei lotti edificabili. Analogamente possono essere progettati corpi e/o superfici aggettanti nel rispetto della Sul realizzabile e delle distanze minime stabilite.

Il tipo edilizio utilizzato nella soluzione progettuale distribuisce due unità abitative per piano.

Per quanto attiene ai materiali da utilizzare nella realizzazione degli edifici, si ritiene debbano essere impiegati rivestimenti in pietra naturale dalle tonalità cromatiche tenui. Le finiture esterne effettuate

con intonaci plastificati, dovranno essere – esse stesse – di tonalità cromatiche tenui e coerenti con quelle dei materiali utilizzati per il rivestimento esterno.

Per quanto attiene, invece, agli elementi di arredo urbano, tutti i materiali prescelti sono stati finalizzati alla massima integrazione con il contesto rurale circostante. A tal fine si prevede il ripristino e la ricostruzione (dove necessaria) dei muri con pietre a secco lungo il confine.

EDILIZIA CONVENZIONATA

Non sono previste volumetrie destinate all'edilizia convenzionata in quanto la prima Delibera di approvazione del PPA, e precisamente la n. 122/88, esclude le aree residenziali di questo tipo dal reperimento di volumi per edilizia convenzionata

MATERIALI

La finitura esterna sarà costituita da intonaco tradizionale a base calce, di colore bianco.

Il tipo di copertura sarà di tipo piano al fine di evitare elementi architettonici e decorativi che siano in stridente contrasto con il paesaggio e la natura dei luoghi.

Per gli infissi esterni, di colore chiaro e ad alta efficienza termo acustica, è escluso l'impiego di alluminio.

Le pavimentazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ad uso pedonale e/o carrabile sono da realizzarsi in maccadam, battuto di terra, basolato in pietra, cocchiopesto, ghiaia e simili, in modo da garantirne la permeabilità.

INTERVENTI EDILIZI DIRETTI E INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Nella porzione di Zona Residenziale che possiede i caratteri di "tessuto edificato", come disciplinato dal par. 2 dell'art. 3 della Legge Regionale n. 6 del 1985 "Modifiche ed Integrazioni alla legge Regionale 12-02-1979 n. 6", si applicano interventi edilizi diretti, cioè realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa regionale e statale, il cui rilascio non è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico esecutivo di cui all'art. 15 della L.R.

Nella porzione che non riveste i caratteri di "tessuto edificato" per la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche si applicano interventi urbanistici preventivi, cioè subordinati all'approvazione di PUE.

Monopoli 22/04/2015