

COMUNE DI CORSANO

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1.1 - COMP.2.3



ELABORATO:

NORME URBANISTICHE EDILIZIE

Rappr. 1:1000

TAV.
14

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DE MASI :

ARCH. VINCENZO RUBERTO:

GEOM. VINCENZO ORLANDO :

GEOM. MASSIMO CALABRESE :

Art. 1 OGGETTO DEL PIANO E CONFINI

Le norme di riferimento del presente PLC sono quelle vigenti in materia urbanistica e sanitaria a livello nazionale, regionale e comunale.

Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Fanno parte integrante del PLC i seguenti elaborati:

- Tav. 0 - principi e regole nella formazione del plc
- Tav. 1 - relazione illustrativa con riferimenti al pdf
- Tav. 2 – elenco ditte ricadenti nel piano
- Tav. 3a - inquadramento territoriale sovrapposto al pdf
- Tav. 3b - inquadramento territoriale sovrapposto all'aereofotogrammetrico
- Tav. 3c - inquadramento territoriale sovrapposto su foglio catastale
- Tav. 4 – stato dei luoghi
- Tav. 5 - lotti edificatori su P.d.L. con fili fissi e sagome di massimo ingombro
- Tav. 6 – zonizzazione
- Tav. 7 – lottizzazione
- Tav. 8a – planimetria di piano sovrapposto al P.d.F.
- Tav. 8b – planimetria di piano sovrapposto su aereofotogrammetrico
- Tav. 8c – planimetria di piano sovrapposto su foglio catastale
- Tav. 9a – opere di urbanizzazione rete stradale e spazi pubblici
- Tav. 9b – opere di urbanizzazione rete stradale – incroci –
- Tav. 9c – Opere di urbanizzazione primaria - fogna nera e rete idrica
- Tav. 9d – Opere di urbanizzazione primaria rete fogna – acque bianche
- Tav. 9e – Opere di urbanizzazione primaria rete pubblica illuminazione ed elettrica
- Tav. 9f – Opere di urbanizzazione primaria rete telefonica e gas metano
- Tav. 10 – tipologie edilizie
- Tav. 11 – relazione geologica compatibilità idrogeologica ed idraulica
- Tav. 12 – relazione finanziaria e riparto utili - oneri
- Tav. 13 – ripartizione delle ditte per lotti e tabelle oneri
- Tav. 14 – norme urbanistiche edilizie
- Tav. 15 – planimetria sovrapposta alle tavole P.p.t.r.
- Tav. 16 – foto
- Tav. 17 – schema di convenzione

Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici pianovolumetrici e i parametri urbanistici fissati da presente PLC sono i seguenti:

NORME ATTUAZIONE ZONA C2 DA PROGETTO

| | |
|--|--|
| Destinazione d'uso | Insedimenti residenziali e destinazioni non specificatamente residenziali, uffici, (negozi di prima necessità, studi professionali) |
| Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F) | Max 2,00 mc/mq |
| Superficie minima del lotto | 600 mq |
| Indice di copertura | 50% |
| Altezza massima | 8,00 dal piano marciapiede |
| N° max piani fuori terra | 2 piani su vuoto tecnico P.T + P.P |
| Distacco minimo dai confini in assoluto | 5,00 ml |
| Distacco dal ciglio stradale | 5,00 ml e/o filo fisso |
| Area e parcheggio | Pari a 1mq/10mc di costruzione; con una superficie minima di 16 mq |
| Strumento attuazione | Permesso di Costruire |
| Sistemazione area esterna | H + 0,35 mt da piano marciapiede; 50% sistemata a verde; restante pavimentazione con elementi drenanti |
| Tipo edilizio | Case isolate |
| Altezza recinzione su strada, laterali e retrostante | H max 1,00 mt dal piano sistemazione esterna in muratura con sovrastante recinzione a rete coperta da vegetazione arborea e/o rampicante sempre verde di h = 2,50 mt |
| Distanza opere interrato da filo strada | Ad eccezione di cisterne, tutte le altre opere devono avere d = 3,00 mt |
| Cisterna raccolta acque piovane | Ogni lotto dovrà essere servito di cisterna di volume non inferiore a mc 60 con relativo filtro per utilizzo irrigazione e scarico wc. |
| Recupero energetico | Ogni fabbricato dovrà essere dotato di elementi recupero energetico non minore di 1.5 KW posati sul piano calpestio terrazzo |

Art. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le presenti norme regolano tutte le aree facenti parte del comparto. Le destinazioni di uso degli edifici da realizzare riguardano quella residenziale e tutte quelle connesse con l'uso residenziale.

- Studi professionali ed uffici;
- Negozi di quartiere, servizi collettivi per le abitazioni.

Gli indici e i parametri da utilizzare nelle istanze di permessi di costruire sono quelli definiti dall'art. 3 delle presenti N.A. Il progetto esecutivo, edilizio, dovrà rifarsi indicativamente alle tipologie di progetto, anche se le stesse non sono vincolanti. Le aree destinate a verde pubblico saranno cedute al Comune il quale provvederà ad attrezzarle a giardino pubblico.

Art. 5 VALORE NORMATIVO

Hanno valore vincolante per l'attuazione del piano:

- la destinazione d'uso delle aree;
- la superficie di copertura non superiore al 50% del lotto;
- la superficie di sistemazione a verde nel lotto al netto della superficie di copertura nella misura minima del 50% e restante con pavimentazione con elementi drenanti;
- l'altezza delle recinzioni su tutti i lati del lotto mediante h=muratura 1,00 mt e sovrastante **recinzione a rete coperta da vegetazione arborea e/o rampicante sempre verde di h = 2,50 mt** ;
- i fili fissi e le sagome di massimo ingombro;
- l'altezza massima e il numero di piani;
- l'area a parcheggio con pavimentazione drenante;
- le distanze assolute dai confini e dagli edifici;
- il recupero energetico con elementi posizionati sul lastricato solare e contenuti in altezza nel muro attico;
- la cisterna raccolta acqua piovana con relativo filtro per utilizzo irrigazione e scarichi wc;
- il tracciato della viabilità;
- a distanza inferiore di 3 mt dal ciglio stradale sono consentite solo opere internate per uso cisterna.

Art. 6 ALTRE PRESCRIZIONI

Si dovrà adottare preferibilmente un'architettura di tipo mediterraneo con pareti intonacate. Non sono consentiti tetti a falda anche se parziali.

Le recinzioni esterne sul fronte strada e laterali, saranno costituite da muretti di altezza max=1,00 mt sormontati da siepi e rete plastificata per altezza complessiva di 2,50 mt dal piano di sistemazione dell'area scoperta del lotto.

Il piano calpestio dell'area scoperta deve trovarsi non minore di 0,35 mt dal piano marciapiede stradale.

I lati dei lotti situati sugli incroci dovranno essere raccordati con raggio minimo di 5,00 mt.

Ogni edificio destinato ad uso residenziale da sue pertinenze, dovrà essere dotato di sufficienti aree a parcheggio, scoperte in misura 10/100 mc di costruzione, così come stabilito dalla legge Tognoli con un minimo di 16 mq in area scoperta.

Art. 7 COSTI URBANISTICI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il PLC sarà attuato con rilasci di permessi di costruire nel rispetto delle norme qui prescritte e dietro pagamento del contributo di costruzione afferente le sole opere di urbanizzazione non eseguite dai lottizzanti, secondo le vigenti tabelle parametriche.

Art. 8 PRESCRIZIONI PAI

Le sotto prescritte prescrizioni sono inderogabili, comprese quelle che saranno richieste dall'ufficio regionale PAI:

- la superficie coperta del fabbricato non deve superare il 50% della superficie del lotto;
- il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde e la restante parte pavimentata con elementi drenanti;
- ogni lotto dovrà essere servito da una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana di capenza pari a mc ____ per ogni mq di superficie coperta e non inferiore a mc ____ ;
- il piano calpestio del piano rialzato deve trovarsi ad H.+1,00 mt. dal piano di sistemazione esterna;
- il piano calpestio dell'area scoperta deve trovarsi a +0.35 mt dal piano marciapiede;
- i marciapiedi delle strade pubbliche saranno pavimentati con elementi drenante, lo stesso per le superfici destinate a parcheggio pubblico;
- lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà mediante rete fognante dotata di pozzetti-caditoie e bocche di lupo, collegata al recettore di scarico previo impianto trattamento prime acque, da ubicare sottostante all'area di parcheggio confinante con la zona centrale sistemata a verde attrezzato, che sarà sistemata con uno strato drenante con sovrastante terreno vegetale.

Art. 9 CONVENZIONE

In essa saranno precisati l'impegni d'assumere per ogni lottizzante in merito alle urbanizzazioni, alla cessione delle aree ed alla monetizzazione così come precisato e dettagliato nello schema di convenzione allegato alla proposta di piano. Oltre ai rapporti tra gli stessi lottizzanti e tra questi ed il comune.

Art. 10 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto qui non precisato si rinvia alle norme specifiche in materia edilizia sia a livello Nazionale, Regionale e Locale.

I Progettisti:

Ing. De Masi Antonio

Arch. Ruberto Vincenzo

Geom. Orlando Vincenzo

Geom. Calabrese Massimo
