



Allegato 4* NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO: Realizzazione Piano di Lottizzazione "ARGESE e Altri" ubicato in Grottaglie alla Via Papa Leone XIII

LOTTIZZANTE:

1. "ARGESE ANNA RITA " nata a Mesagne il 01/08/1959 Codice Fiscale RGS NRT 59M41 F152V ivi residente alla Via San Nicola n. 22.;
2. "LAINO CIRO" nato a Grottaglie il 14/10/1969 Codice LNA CRI 69R14E205W;
3. "LAINO GIUSEPPINA" –nato a Grottaglie il 13/04/1961 Codice Fiscale LNA GPP 61D53 E205V;
4. "CONGREGAZIONE DEL SS ROSARIO DI GROTTAGLIE" Codice Fiscale 80017680739
5. "PELUSO CIRO" nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 Codice Fiscale PLSCRI38M24E205G
6. "PELUSO MARIA" nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 Codice Fiscale PLSMRA33L43E205P
7. "COMUNE DI GROTTAGLIE" con sede legale in Grottaglie Alla Via Martiri D'ungherasn P.Iva 00117380733

TECNICO INCARICATO: Dott. Ing. D'Aversa Giuseppe, Via D'Alessandro n. 65 – 74023 Grottaglie (TA) iscritto all'ordine degli ingegneri di Taranto al n.ro 1587



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

La normativa del P.R.G. vigente, come originariamente adottata dal C.C con delibera n. 74 del 12/03/1988, approvato in via definitiva con delibera della giunta Regionale n. 1629 del 04/11/2003, prevede:

1. Zona Edc3 – Zona per depositi ed esposizioni commerciali

ART. 1 - CAMPO DI VALIDITA'

Il presente Piano di Lottizzazione interessa il tratto di zona di espansione Dc3 del Comune di Grottaglie (TA) individuata catastalmente al foglio 54 mappali 455+456+457+45+546+548+550+549+49+196+48.

Nota Bene: le particelle con * indicano le frazioni delle corrispettive particelle ricadenti nel piano di lottizzazione Dc3

L'area ricadente in zona Dc3 ha una superficie catastale pari a mq 32.393,00 ed ha una cubatura edificabile di mc. 26.509,00 mc.

ART. 2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente Piano di Lottizzazione è composto da seguenti elaborati:

Costituiscono parte integrante del P.d.L i seguenti elaborati:

- Tav . 1a* (Tav a.1 + Tav a.2 + Tav a. 3 + Tav a.4) Tavola dei Vincoli "Stralcio Putt"
- Tav . 1b* Tavola dei Vincoli: Aree Protette Naz. E reg. – SIC – ZPS – IBA – ROMSAR
- Tav . 1C (Tav 1C.a + Tav 1C.b) - Tavola dei Vincoli: PPTR.
- Tav . 1d* Tavola dei Vincoli: AdB P.
- Tav . 1e* Tavola dei Vincoli: Mappe di Vincolo Aeroportuale
- Tav . 2* Perimetrazione P.d.L. su Stralcio Catastale
- Tav . 3* Perimetrazione Intervento su Stralcio Aerofotogrammetrico
- Tav . 4* Perimetrazione Intervento su Stralcio P.R.G. Vigente
- Tav . 5* Intervento di Lottizzazione su Stralcio Aerofotogrammetrico con identificazioni superfici edificabili/viabilità di piano/standard urbanistico/ ecc
- Tav . 6.a* Planimetria Quotata su Stralcio Aerofotogrammetrico Schema 1
- Tav . 6.b* Planimetria Quotata su Stralcio Aerofotogrammetrico Schema 2
- Tav . 6.c* Individuazione e verifica area a parcheggio nell'ambito dei lotti
- Tav . 7* Planivolumetrico delle Tipologie Edilizie
- Tav . 8* Urbanizzazione – planimetria degli Impianti Tecnologici
- Tav . 9a.1* Tipologia Edilizia Lotto A (Mq. 6.000,00) – Tipologia 1
- Tav . 9a.2* Tipologia Edilizia Lotto A_x (Mq. 1.500,00) – Tipologia 2
- Tav . 9b* Tipologia Edilizia Lotto B
- Tav . 9c* Tipologia Edilizia Lotto C
- Tav . 10* Profilo Strada di PRG e Via Pio XII Profilo Edifici
- Tav . 11* Sezione Stradale Particolari Costruttivi



- Tav . 12a* Rilievo della Piantumazione Esistente
- Tav . 12b* Sistemazione Aree a Verde Urbano Particolari Costruttivi, Legge 10 del 14.01.2013
- Tav . 13* Report Fotografico
- Tav 14.a Rilievo Celerimetrico su stralcio di mappa
- Tav 14.b Rilievo piano quotato su stralcio di mappa con sovrapposizione intervento pdl
- Allegato 1* Relazione Tecnica Illustrativa
- Allegato 2* Computo Metrico Ripartizione Costo Monetizzazione e Compensazioni
- Allegato 3* Schema Di Convenzione
- Allegato 4* Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 5* Riparto Utili e Oneri
- Allegato 6* Rapporto Preliminare Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Verifica di assoggettabilità
- Allegato 7 Sistemazione del Verde Urbano Legge n. 10 del 14.01.2013
- Allegato 8 Rilevo dei muri a secco e Reimpiego della pietra
- Rapporto Preliminare Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Verifica di assoggettabilità
- Parere Pro Veritate pratica urbanistica "progetto di lottizzazione Argese e Altri" applicazione norme del vigente P.R.G. in zona Dc3 a firma dell'Avv. Giuseppe FANELLI con studio in Grottaglie alla Via Firenze n. 40

ART. 3 - INTEGRAZIONE TRA NORME DEL P.L. e del P.R.G.

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto non in contrasto con le presenti norme, quelle del P.R.G. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge.

ART. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI

La edificazione di tutte le aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nel planivolumetrico.

a) sono vincolanti:

1. La perimetrazione dell'area così come riportato nelle planimetrie
2. La perimetrazione, la dislocazione e la destinazione d'uso delle aree a standards, e delle aree pubbliche in generale nonché le delimitazioni dei massimi contorni delle costruzioni private.
3. I dati metrici e volumetrici di progetto riportati sulle planimetrie allegate e nella apposita tabella del presente Piano di Lottizzazione.

b) sono invece indicativi:

1. il numero dei lotti e le relative superfici, la superficie coperta, le superfici dei pavimenti e i rapporti fra volume/superficie lotto e volume/superficie coperta
2. le tipologie allegate al Piano
3. i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.



ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE.

Le aree vengono classificate in pubbliche e private.

Le aree pubbliche comprendono tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree private comprendono tutti i lotti edificatori all'interno dei quali verranno individuati in sede di progettazione esecutiva le viabilità privata e il verde privato. Detti lotti potranno presentarsi in maniera unitaria oppure divisi in n.2 parti di cui una necessariamente adibita a verde privato.

ART. 6 - LOTTI EDIFICATORI.

I lotti edificatori saranno costituiti da un numero massimo di 2 piani fuori terra più piano terra ed uno o più piani interrati e/o seminterrati.

La destinazione d'uso degli edifici privati è così stabilita:

Tipologie Edilizie	Depositi ed Esposizioni Commerciali.
Piani Interrati e Seminterrati	usi complementari all' attività quali autorimesse, depositi (esclusi i depositi di sostanze nocive), locali per impianti tecnologici, cantinole, lavanderie, servizi igienici etc..
Piani Terra e Rialzati	Depositi ed Esposizioni Commerciali.
Altri Piani	Depositi ed Esposizioni Commerciali.
Obblighi	E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree a destinazione pubblica (standards, strade ecc) in fase di stipula della convenzione o, nel caso di interventi edilizi singoli, prima dell'acquisizione del permesso a costruire o della denuncia inizio attività se ricorre. In ogni caso l'utilizzo dei volumi e delle superfici assegnate per edificazione e' subordinato all'adesione (anche con atto d'obbligo) al comparto, alla cessione delle aree pubbliche di propria spettanza di cui sopra, alla compensazione perequativa (monetaria). Sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra in ottemperanza alla delibera di G.M. n. 52 del 24/02/2004 la ditta proprietaria di lotto edificatorio assegnato insistente su particella catastale di proprietà, purché abbia versato gli oneri (urbanizzativi ecc.) di competenza, o che abbia optato per lo scomputo degli stessi, potrà immediatamente edificare. E' fatto obbligo reperire le altezze sufficienti per rendere ciascun ambiente abitabile o agibile, compatibilmente con le rispettive destinazioni d'uso (attività comm.li, residenze etc.), strettamente nell'ambito delle altezze massime previste (H.max. 7,00). E' fatto obbligo prevedere esclusivamente ai piani interrati o seminterrati, i posti auto e/o autorimesse private in misura sufficiente da rispettare le disposizioni di cui alla legge n. 122/89. Solo nel caso di palese impossibilità a far fronte a tutti i posti auto con solo tale piano, si potranno prevedere, per la parte residua, appositi stalli da ubicarsi nelle aree private circostanti gli edifici.

I lotti edificatori, individuati negli allegati grafici di progetto, comprendono sia le aree su cui dovranno sorgere gli edifici sia le relative aree di pertinenza. Per aree di pertinenza è da



intendersi l'intera superficie del lotto che risulta rimanere libera da costruzioni e da selciati stradali pubblici. Nelle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di rampe e/o piste carrabili a servizio degli immobili.

Al di sotto del piano di sistemazione degli spazi pertinenziali è permesso realizzare vani interrati (eventualmente in estensione del piano interrato previsto al di sotto del corpo di fabbrica), ad uso autorimesse e depositi e/o locali per installazione impianti a servizio dell'edificio.

ART. 7 - PRESCRIZIONI ALLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEI LOTTI

Il progetto esecutivo degli edifici da realizzare nei lotti residenziali dovrà seguire le indicazioni fornite da tutti gli allegati grafici del presente piano particolareggiato.

I tipi edilizi riportati nei grafici di progetto hanno carattere prescrittivo per quanto concerne la loro individuazione e localizzazione nell'ambito dei lotti edificatori; sono altresì vincolanti le altezze massime ed i limiti di massima estensione degli edifici lungo la strada di Piano. Le tipologie edilizie assumono valore di riferimento cogente in quanto le stesse, per ogni singola misura di lati esterni riportata potrà avere incrementi e/o decrementi dell'ordine del 50% e mantenere pertanto l'impianto edilizio studiato; la distribuzione interna degli ambienti e dei servizi comuni è invece puramente indicativa e non prescrittiva.

Dovranno inoltre intendersi come vincolanti i distacchi minimi dal ciglio stradale, i distacchi minimi dagli altri confini nonché l'ubicazione in continuità (aderenza) dei singoli tratti di fabbricati (unità d'intervento) nell'ambito di ciascun lotto. Solo i vani scale possono avere distanza dai fronti stradali inferiore a quelle minime stabilite, ma in ogni caso non inferiori a metri 3,00; sono inoltre vincolanti la superficie coperta massima ed il volume massimo realizzabile fissato nella normativa di comparto. Le altezze indicate nelle tavole di piano sono da intendersi come altezze massime secondo il tipo di misurazione stabilito dalle N.T.A. di P.R.G.. Il volume interrato dei corpi di fabbrica non è conteggiato nella volumetria del lotto, mentre le parti emergenti rispetto alla quota del piano di sistemazione esterna non sono da conteggiare ai fini volumetrici se la quota media del calpestio del piano rialzato è minore o uguale a metri 0,30 al di sopra del marciapiede pubblico. (attuazione art. 4.3 Regolamento Edilizio approvato con Delibere di C.C. n. 47 dell'1/10/2004 e n. 42 del 25/07/2005)

Per i locali è sufficiente che il piano calpestio poggi su un vespaio areato dello spessore di cm. 30, sempre che al di sotto di esso non vi sia un piano interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora detti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista un'efficiente intercapedine areata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

ART. 8 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.

Per unità minima di intervento si intende la più piccola partizione continuativa di edificio stabilita a partire da un minimo di superficie lotto di pertinenza.. Tale unità minima di intervento così definita consente di eseguire eventuali frazionamenti e/o accorpamenti di



lotti adiacenti riportati in planimetria quotata, ed eventuali interventi edilizi limitati all'unità minima o superiori ad essa. Gli eventuali frazionamenti e/o accorpamenti dovranno avere per superficie quella pari o superiore a mq. 1.500, garantire un accesso diretto da strada pubblica o da altro spazio pubblico con larghezza non inferiore a metri 5,00. Gli eventuali interventi edilizi limitati all'unità minima o superiori ad essa disporranno di una volumetria in proporzione a quella massima consentita per il lotto o i lotti di provenienza di tale unità, in ragione delle superfici terreno impegnate ricadenti nel "massimo contorno". Tale volume verrà pertanto così calcolato:

- $V(\text{parziale}) = \frac{V(\text{lotto}) \times \text{Sup}(\text{parziale in max.contorno})}{\text{Sup.}(\text{max. contorno})}$
- dove : Sup.(max. contorno) per ciascun lotto è la superficie rinveniente dal perimetro chiuso da tav. n. 4 con gli arretramenti dai confini così come riportati nella stessa tavola;
- Sup. (parziale in max.contorno) è la superficie che nell'ambito dell'unità da distaccare ricade nel massimo contorno.
- La superficie coperta massima sarà proporzionata a quella totale del lotto edilizio in virtù del rapporto tra la superficie oggetto di unità distaccata e la superficie lotto edilizio.

ART. 9 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SISTEMAZIONI ESTERNE

E' fatto obbligo ai proprietari dei lotti, di predisporre lungo il lato prospiciente la strada un muro di recinzione in materiale resistente avente funzione di contenimento, per un'altezza media sul livello stradale non superiore a metri 1,20; al di sopra di tale muro si potrà prevedere un proseguimento di recinzione del tipo "aperta" costituita da pannelli metallici e similari; in ogni caso l'altezza complessiva non potrà essere superiore a metri 1,80 dalla quota media del marciapiede pubblico o di altri spazi pubblici antistanti l'edificio. Sugli altri lati di confine proprietà il muro chiuso non dovrà eccedere m. 1,00 oltre il livello del terreno più alto, provvedendo poi ad ulteriore pannellatura di tipo "aperto" con un'altezza non superiore a metri 2,50. Il progetto esecutivo dell'edificio dovrà prevedere anche le sistemazioni esterne dell'intero lotto interessato dall'intervento.

I passi carrabili dovranno essere disposti lungo la strada di piano.

ART. 10 - DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI

Dalla viabilità	Mt.	13,00
Dal confine posteriore	Mt.	9,00
Da un confine laterale	Mt.	8,00
D'altro confine		IN ADERENZA
Distanza minima tra i Fabbricati	Dmin D.M. 1444/68	10,00

ART. 11 - RAPPORTO DI COPERTURA E SUPERFICIE COPERTA.

L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto (da regolamento edilizio). Essa deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella riportata in apposita tabella allegata o in alternativa quella dell'unità minima di intervento. La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione sul terreno della



superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei corpi completamente interrati e degli aggetti costituiti da balconi, verande e da pensiline di profondità non superiore a metri 3,50.

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto è solamente indicativa.

Pertanto l'edificio potrà occupare tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanze dai confini. La fascia di rispetto dalla strada statale esistente è indicativa e sarà ridotta automaticamente in caso di diversa interpretazione o di variazione della norma del codice o di declassamento della strada senza che debba esser modificato il planivolumetrico.

Sarà sempre possibile accorpare due lotti e costruire un solo edificio dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini.

Sarà sempre possibile frazionare un lotto e costruire due o più edifici dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini.

Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e quelle fra pareti finestrate.

Sarà possibile costruire in aderenza, anche dove non è previsto nel planivolumetrico, a condizione che siano d'accordo ambedue i proprietari confinanti ed alle condizioni previste nell'articolo successivo.

Per quanto riguarda il secondo comma dell'art. 3.1.3 del regolamento edilizio si precisa che le coperture potranno avere le forme che il progettista riterrà più opportuno purché esteticamente decorose ed in armonia con l'architettura del fabbricato.

Lotto minimo SL mq 1.500,00

Superficie coperta $S_{max} = 0,30 SL$

ART. 12 - SUPERFICIE DEI LOTTI E VOLUME EDIFICABILE

«Il volume del fabbricato è la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate a partire dalla quota di spiccato del piano del marciapiede pubblico, fino alla linea di copertura (estradosso rustico dell'ultimo solaio) o linea di gronda, escludendo l'eventuale porzione di piano seminterrato se la sua copertura è posta a quota media inferiore o uguale a metri 0,30 al di sopra del marciapiede pubblico ed escludendo i volumi tecnici. Nel caso di piano sottotetto avente i requisiti di abitabilità (mansarda) il volume verrà calcolato per intero.

Per volumi tecnici sono da intendersi solo e soltanto quelli di cui alle Norme tecniche di attuazione P.R.G.. La loro ubicazione e caratteristiche sono disciplinate dal Regolamento Edilizio.

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 5% in più o in meno. Resterà comunque valido il "Volume massimo edificabile" dei singoli lotti indicato nel planivolumetrico.

Volume massimo $V_{max} = 2 SL$

Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2 mc/mq$



ART. 13 - DESTINAZIONE D'USO

Per ogni lotto è indicato nella tabella allegata alla relazione la destinazione d'uso dei volumi edificabili.

Fermo restando il volume totale edificabile per ogni lotto, su richiesta del lottizzante o dei proprietari dei lotti interessati, potrà essere concessa la variazione dei volumi delle suddette destinazioni d'uso all'interno dei vari lotti a condizione che nel Piano di Lottizzazione rimanga invariato il volume complessivamente destinato alla residenza ed ai servizi connessi con la stessa. Questo comporterà l'aggiornamento costante della tabella suddetta.

ART. 14 - EDIFICI IN ADERENZA

Nei lotti nei quali è consentita l'edificazione in aderenza il progetto degli edifici accorpati dovrà essere unitario.

Nel caso i progetti siano presentati in tempi separati, il primo dovrà presentare un planivolumetrico comprendente anche l'edificio in aderenza ed il secondo si dovrà adattare al planivolumetrico presentato o lo potrà modificare, ma sempre considerando ambedue gli edifici.

Dovranno essere coordinati anche i materiali ed i colori.

La costruzione potrà essere in aderenza al piano terra ed alla distanza legale dal confine ai piani superiori semprechè si rispetti la distanza di ml. 10,00 da eventuali pareti finestrate.

ART. 15 – AREA PARCHEGGIO NELL'AMBITO DEL LOTTO

I parcheggi pubblici sono quelli riportati in apposito elaborato grafico.

Le aree a parcheggio nell'ambito dei lotti saranno calcolate in conformità a quanto disposto dall'art. 4 del R.R. n. 01/04, in aggiunta a quelle previste dal D.M n. 1444/68 e comprensive degli standard previsti dalla L. n. 122/89.

In ottemperanza al Regolamento Regionale n.ro 1/04 art. 4 comma 6 i parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati entro un raggio di 200 mt dalla struttura.

ART. 16 - NORME GENERALI.

Per tutto quanto nelle presenti norme non contemplato valgono le norme del vigente regolamento edilizio approvato con Delibere di C.C. n. 47 dell'1/10/2004 e n. 42 del 25/07/2005), le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato, le norme regionali e i deliberati regionali e le disposizioni di legge nazionali.