

Comune di Andria

Provincia Barletta Andria Trani

Oggetto:

Piano di Lottizzazione della maglia B5 del vigente P.R.G.
definita tra via Corato, strada di piano e maglia C1/18

tavola:

NTA

Tavola:

Norme Tecniche di Attuazione del P.D.L

Committenti:

ARTEDIL COSTRUZIONI S.a.s

ARTEDIL COSTRUZIONI
di REGANO VINCENZO & C. s.a.s.
Via Cimara, 52 - 76123 ANDRIA (BT)
Partita I.V.A. 08699250725

I Progettisti:

dott. ing. RECCHIA Antonio

Arch. STIGLIANO Marco



DATA :

Collaborazione Tecnica: dott. ing. TONDOLO Antonio



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GENERALITÀ

Art. 1 - Funzione ed ambito di applicazione

Le presenti norme regolano l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi relativi agli immobili ricadenti nell'ambito del Piano di Lottizzazione in via Corato del relativo comparto in zona B5, così come individuato negli elaborati allegati.

Tutti gli interventi sul suolo compresi nel perimetro del P.d.L., sono subordinati alle prescrizioni delle seguenti norme che definiscono per le aree comprese nel P.d.L. oggetti e tipologie di intervento consentite o prescritte.

Art. 2 - Finalità e obiettivi del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano di Lottizzazione, redatto ai sensi della L. n. 765 del 1967 e ss. mm. e ii., della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001, delle NTE del PRG vigente di Andria, è finalizzato a definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale realizzare tutti gli interventi connessi alla sistemazione morfologica e funzionale del tessuto urbano del comparto in oggetto, tramite la definizione morfotipologica di un nuovo tessuto dell'isolato esistente, nonché al miglioramento delle condizioni ambientali, allo sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati.

Gli obiettivi del presente P.d.L. sono:

- a) Sviluppo degli usi residenziali privati e delle attività commerciali e terziarie private nell'isolato relativo al comparto in oggetto, tramite il miglioramento della qualità abitativa ed insediativa del comparto.*
- b) Insediamento di nuove attività residenziali e terziarie nelle porzioni del complesso polifunzionale da realizzare, caratterizzate dal rispetto dei caratteri edilizi e materiali costruttivi storici dominanti nel centro urbano, dall'installazione di tecnologie edilizie avanzate ed innovative per il controllo dei consumi energetici;*
- c) Regolamentazione e valorizzazione delle aree non edificate, destinate a verde privato e piazza pedonale pubblica, intese come spazi di relazione, collegamento e connessione con il tessuto urbano attiguo.*
- d) Dotazione del complesso polifunzionale di sufficienti aree destinate a parcheggio pertinenziale degli insediamenti di nuova costruzione e a parcheggio di uso pubblico per il centro urbano.*

Il Piano di Lottizzazione ha per tema lo sviluppo urbanistico del comparto in oggetto ed ha sviluppato anche gli aspetti tipologico - funzionali degli edifici privati e degli spazi pubblici oggetto del

completamento e della riqualificazione urbana, proponendo una progettazione architettonica dettagliata per quanto riguarda gli aspetti di finitura e materiali.

Art. 3 - Normativa di riferimento e articolazione delle norme

Per quanto non disciplinato dal presente Piano di Lottizzazione si applicano le disposizioni previste per i P.d.L. di cui alle norme regionali (L.R. n. 20/2001) e, in mancanza, alle norme nazionali vigenti in materia, alle norme del PRG vigente del Comune di Andria.

Le presenti norme sono formate:

- Prescrizioni di carattere generale;
- Prescrizioni particolari riferite al Comparto in oggetto della zona B5.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di un elaborato, laddove si riscontrino difformità si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio. Analogamente in caso di difformità le norme di attuazione, di seguito riportate, prevalgono su quanto indicato sugli elaborati grafici.

Art. 4 – Elaborati del Piano di Lottizzazione

Costituiscono parte integrante del Piano di Lottizzazione in via Corato del Comune di Andria i seguenti elaborati:

COD.	DESCRIZIONE	SCALA
ELABORATI DESCRITTIVI		
EE	Elenco Elaborati	
RT	Relazione Tecnica Generale	
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del P.D.L.	
RG	Relazione Geologica	
RSA	Relazione sulla Sostenibilità Ambientale (L.R. n°13/2008)	
CME	Computo Metrico delle urbanizzazioni e Quadro Economico	
RCA	Relazione sulla Valutazione Previsionale di Clima Acustico (L.N.447/1995)	
RAP	VAS : Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS	
ELABORATI GRAFICI STATO DEI LUOGHI		
0.1	Inquadramento su ortofoto e Stralcio PRG	Varie
0.2	Stralcio della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto di intervento ed elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano di esecuzione	1:1000
0.3	Piano quotato dell'area di intervento con curve di livello	1:1000
0.4a	Documentazione fotografica con coni visuali	-
0.4b	Documentazione fotografica con piantumazioni da conservare ed estirpare	-
0.5a	Planimetria estesa per una profondità di 200mt dell'area di intervento con indicazione degli edifici esistenti	1:1000
0.5b	Planimetria estesa per una profondità di 200mt dell'area di intervento con indicazione della viabilità esistente	1:1000
0.5c	Planimetria estesa per una profondità di 200mt dell'area di intervento con indicazione della linea elettrica per la pubblica illuminazione esistente	1:1000

0.5d	Planimetria estesa per una profondità di 200mt dell'area di intervento con indicazione della linea per l'allontanamento delle acque nere e bianche esistente	1:1000
ELABORATI GRAFICI PROGETTO		
0.6	Planimetria di progetto con indicazione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria, le aree da destinare all'edificazione, e le sagome di massimo ingombro degli edifici a realizzarsi	1:200
0.7	Tabella dimostrativa del rispetto degli Standard Urbanistici	-
0.8a	Planivolumetrico e altimetria degli edifici a realizzarsi con indicazione della destinazione d'uso	1:200
0.8b	Planimetria di progetto per la verifica delle distanze tra i confini e fronti dei fabbricati.	1:200
0.9a	Profili longitudinali e sezione Piastra commerciale	1:100
0.9b	Profili longitudinali e sezione Lotto R1	1:100
0.9c	Profili longitudinali e sezione Lotto R2	1:100
0.9d	Profili longitudinali e sezione Lotto R3	1:100
0.9e	Profili longitudinali e sezione Lotto S1	1:100
0.9f	Profili longitudinali e sezione Lotto S2	1:100
0.9g	Piante piano interrato Lotti R1, R2, R3	1:100
0.9h	Piante piano interrato Lotti S1, S2	1:100
0.10a	Planimetria di progetto con indicazione della viabilità interna	1:200
0.10b	Planimetria di progetto con indicazione della pubblica illuminazione	1:200
0.10c	Planimetria di progetto con indicazione della linea di allontanamento acque nere e bianche	1:200
0.11	Planimetria dello strumento esecutivo ridotta alla scala di Piano Regolatore	1:500
0.12a	Studio compositivo e tipologico del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi	1:200
0.12b	Studio compositivo e tipologico degli edifici a insediarsi	1:200
0.12c	Rendering delle aree di intervento	

Art. 5 - Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione

Il P.d.L. si attua nell'ambito di una o più deliberazioni quadro dell'Amministrazione Comunale di Andria che, in applicazione del P.d.L., regolano le dimensioni e destinazioni degli interventi edilizi e la localizzazione, dimensione e destinazione delle aree da asservire ad uso pubblico, l'entità previsionale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il loro impiego in caso di esecuzione diretta, i tempi di attuazione di tutti gli interventi previsti.

La convenzione del P.d.L. indicherà modalità e tempi di realizzazione dei manufatti edilizi, delle aree esterne e di versamento degli oneri di urbanizzazione.

I confini del comparto sono da considerarsi prescrittivi; essi non potranno pertanto essere modificati in sede di istanza di concessione senza che ciò costituisca variante al P.d.L.

Dopo l'approvazione del progetto del P.d.L. l'esecuzione degli interventi ivi previsti può avvenire secondo l'art. 22 del D.P.R. n° 308/01 come interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività'.

Art. 6 – Destinazione d'uso .

Poiché il presente P.d.L. attua destinazioni d'uso definite ammissibili per la zona B5 dalle Norme di attuazione del PRG, parametrata nella dotazione generale di standard previsti dal PRG vigente, le destinazioni d'uso dei locali e delle aree previste dalla concessione attuativa dovranno essere quelle indicate dal P.d.L. con le seguenti precisazioni:

- le destinazioni residenziali, le destinazioni d'uso a terziario e/o commerciale previste dal P.d.L., fatte salve le diverse determinazioni di oneri di urbanizzazione, sono tra di loro intercambiabili nell'ambito della concessione attuativa senza necessità di varianti al P.d.L. o incremento di aree per standard urbanistici.

Art. 7 - Contenuti della concessione attuativa del Piano di Lottizzazione

La concessione attuativa del P.d.L. indicherà a livello di progettazione esecutiva le modalità d'intervento sulle singole parti del complesso. Esse potranno prevedere varianti e modificazioni attuative del Piano per quanto riguarda la distribuzione interna dei locali e dei volumi senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione purchè non vengano incrementate le superfici utili complessive.

Nella redazione del progetto esecutivo, potranno essere consentite piccole variazioni, nell'ordine del 10% max, di sagoma a livello di coperture e/o di piani tipo, nel rispetto della cubatura massima assentita e dei rapporti di copertura da rispettare, senza che esse siano considerate varianti al Piano di Lottizzazione.

Art. 8 - Norma transitoria

Fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo n° 9 delle presenti norme, in attesa della approvazione dell'efficacia del P.d.L. sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione degli

immobili di cui ai numeri 1) e 2) del precedente articolo 6 ove si rendano necessari per ragioni igieniche, di sicurezza o di pubblico decoro.

Art. 9 - Interventi di completamento edilizio ed edificazione delle aree libere residue secondo NTE vigenti.

Nella zona B5 del PRG vigente del Comune di Andria secondo quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Esecuzione (ex art.6.6 bis) è possibile l'edificazione di nuovo impianto a mezzo di Piano di Lottizzazione (PdL), con una densità fondiaria non superiore ai 6 mc/mq, fissando in sede di P.d.L. i profili atti a garantire i rapporti, le proporzioni e le relative dimensioni della nuova edificazione rispetto all'edificato esistente da riqualificare e completare, ribaditi nel dettaglio tramite le norme di attuazione che fanno parte integrante del P.d.L..

Confermando quanto previsto nella Norme Tecniche di Esecuzione del PRG, in detta zona il presente P.d.L. ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni, servizi, sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo, piccoli laboratori artigianali, ristoranti, agenzie turistiche di viaggi.

I parametri di attuazione del presente PdL sono così fissati e verificati:

TABELLA DI VERIFICA GENERALE Piano di Lottizzazione

	DA NORMA	DA PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	5.368,20 mq	5.368,20 mq
STANDARD VERDE PUBBLICO Sv = Vi /100 x 9 mc/mq	1.755,06 mq	1.756,00 mq
STANDARD PARCHEGGI compreso marciapiedi Sp = Vi /100 x 2.5 mc/mq	487,52 mq	488,05 mq
SUPERFICIE FONDIARIA Sf = St - Sv - Sp	/	3.124,15 mq
VOLUME INSEDIABILE (compreso c.d. D.Lvo Romani)	19.682,15 mc	19.500,64 mc
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (compreso c.d. D.Lvo Romani) Vi / Sf < 6,00 mc/mq	6,30 mc/mq	6,24 mc/mq
SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI	1.874,49 mq	1.225,15 mq
RAPPORTO DI COPERTURA Smi / Sf < 60%	60% max	39,22%
VERDE PRIVATO min 20% Sf	624,83 mq (20%)	640,17 mq