



Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

PROGETTO

Piano di lottizzazione convenzionata dei terreni siti nella contrada Cavaliere e ricadenti in zona C.1.3 - zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni

PROGETTISTI

Project manager
Arch. Giovanni Cattafi
Arch. Mario Nastasi
Arch. Santino Nastasi



infoterri engineering srl
architettura e urbanistica

Società d'ingegneria - via Roma n° 167 - 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) tel. +39 090 9796770
email: infoterriengineering@alice.it - Registro imprese di Messina n° 02524280837 - C.F. e P.I. 02524282837

COMMITTENTE

Calabrò Nunzio e Coppolino Benedetta

ELABORATO

A.2

Norme Tecniche di Attuazione

File
Rev.
Mat.

A.2 norme tecniche di attuazione.docx

1.0

Scala
Data

Novembre 2015

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Provincia di Messina

Piano di lottizzazione convenzionata dei terreni siti nella contrada Cavaliere e ricadenti in zona C.1.3 – zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. Campo di applicazione e rinvio ad altre norme

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro di Piano di Lottizzazione (P. di L.) relativo ad un fondo, sito nella Contrada Cavaliere, nelle vie Tukor e via Robinia, del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e ricadente nel relativo P.R.G., in zona omogenea *“C.1.3 – zona di edilizia residenziale di margine urbano e delle frazioni, di progetto.”*.

Esse costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA di PRG; pertanto, per quanto non disposto dalle presenti norme si rimanda direttamente alle NTA di PRG, nonché al Regolamento Edilizio ed ai restanti regolamenti, particolari disposizioni, normative e leggi vigenti in materia. Si farà altresì riferimento a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 14 della L.R. 71/78.

Art. 2. Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il P. di L. si compone dei seguenti elaborati:

- A.1 Relazione Tecnica Illustrativa del Progetto e Scheda tecnica descrittiva
- A.2 Norme Tecniche di Attuazione
- B.1 Inquadramento territoriale
- B.2 Rilievo dello stato di fatto
- B.3a Planimetria generale di progetto
- B.3b Palinimetria di progetto con opere di contenimento del terreno
- B.4 Planivolumetria
- B.5 Profili
- B.6 Tipi edilizi
- B.7 planimetrie impianti
- B.8 progetto opere di urbanizzazione
- B.9a particolari costruttivi
- B.9b Particolari costruttivi dei muri di contenimento e fondazioni su pali
- C.1 Calcoli di predeterminazione degli impianti a rete
- C.2 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- D.1 Schema di convenzione urbanistica
- D.2 Copia conforme dei titoli di proprietà
- D.3 Relazione geologica

D.4 Estratto autentico di mappa catastale.

Art. 3. Modalità d'intervento

Sui lotti edificabili si interviene direttamente, mediante semplice concessione, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di P. di L. a carattere prescrittivo.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato all'effettiva esistenza o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che ai fini del rilascio dei rispettivi certificati di abitabilità ed agibilità, occorre che dette opere risultino compiute, funzionanti e collaudate. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato al versamento dei contributi di concessione previsti ai sensi delle leggi e normative vigenti. Detti contributi sono ridotti e/o congruati nella misura prevista nella convenzione urbanistica per l'attuazione del P. di L..

I progetti di edificazione dei singoli lotti devono essere conformi alla soluzione di P. di L. operante (intendendo tale quella configurata dalla concessione edilizia o eventuale variante ultima rilasciata delle opere di urbanizzazione) alle date di rilascio della relative concessioni edilizie.

Art. 4. Frazionamento e disegno dei lotti

Il disegno e il taglio di suddivisione dei lotti, riportato negli elaborati grafici di piano all'interno della zona omogenea C.1.3, non ha carattere prescrittivo e può essere modificato nel rispetto delle condizioni e dei criteri seguenti:

- a) i lotti che si andranno a determinare devono risultare comunque serviti da autonomi allacciamenti agli impianti di rete (fognature, rete elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc.), nonché dotati o dotabili di proprio accesso pedonale-carrabile direttamente dalla rete stradale di progetto o preesistente; tali condizioni si intendono rispettate anche in caso di accessi ed allacciamenti condominiali o in caso sia dimostrata l'effettiva formazione di servitù di passaggio su altri lotti, per il transito pedonale-carrabile e per ogni allacciamento di rete;
- b) qualsiasi sia il frazionamento finale dei lotti e la suddivisione ultima fra le varie proprietà, per intervenire sui lotti liberi è richiesta una superficie minima d'intervento di mq 600, da assoggettare a progetto unitario.

Art. 5. Distanze

Per quanto concerne le distanze valgono le seguenti prescrizioni:

- distanza minima delle edificazioni dalla viabilità interna di lottizzazione: m 5,00;
- distanza minima delle edificazioni dai confini dei lotti: m 5,00;
- distanza minima delle edificazioni dagli spazi pubblici e dagli allineamenti delle strade pubbliche: m 5,00.

Art. 6. Impianti di rete di urbanizzazione primaria

Fatte salve le indicazioni di posizione e di dimensioni minime generali dei tracciati e delle sezioni stradali, le disposizioni e il progetto di massima delle reti e delle restanti opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc.), hanno carattere indicativo e potranno essere adattati in sede esecutiva secondo le specifiche richieste dagli Enti gestori delle reti e le opportunità accordate con il Comune.

Eventuali attrezzature e impianti tecnici, quali centraline e cabine per la collocazione di elementi di riduzione, quadri di collegamento, motori, pompe di sollevamento ecc. delle reti di urbanizzazione primaria, oltre che nelle sezioni stradali, e anche se non espressamente previste in P. di L., potranno essere collocati all'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi, od inseriti nelle aree a destinazione residenziale, eventualmente anche accogliendoli all'interno dei complessi edificati, purché realizzati in modi a questi compatibili.

Dette attrezzature potranno essere poste a distanze ridotte o nulle da strade e confini con le limitazioni previste da leggi e norme vigenti.

Art. 7. Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere tipologicamente uniformate come segue:

- altezze uniformi, continue;
- parte basamentale piena fino a un'altezza di circa m 0,60 spiccata dalla quota dell'asse stradale, realizzata in cls e rivestite in pietra a spacco proveniente da cave viciniore ;
- parte superiore a griglia fino all'altezza di circa m. 2,00 spiccata dalla quota dell'asse stradale, realizzata in ferro con griglia tipo "Orsogrill" o ad aste verticali parallele, tinteggiata in colore verde bosco omogeneo per tutto il fronte in proprietà impiegando smalti micacei o similari;
- fra lotti contigui i bordi superiori dei muretti basamentali e delle griglie vanno mantenuti allo stesso livello; eventuali salti di livello sono ammessi per mantenere le altezze prossime a quelle sopra prescritte in conseguenza dei cambi dei livelli stradali e solo se effettuati nei punti di discontinuità delle recinzioni, sugli incroci e sulle curve.

Gli Uffici Comunali (C.E.U.C.) possono ammettere gli inserimenti di elementi architettonici diversi da quelli prescritti, nelle forme, nei materiali e anche leggermente più alti, per risolvere adeguatamente e caratterizzare gli ingressi pedonali e carrai e anche per accogliere gli impianti delle reti tecnologiche e i contatori delle utenze di rete.

Art. 8. Superfici permeabili e sistemazioni a verde interne ai lotti

È obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie permeabile o drenante sul lotto edificabile nella misura minima del 50% della superficie fondiaria. Tali superfici sono da individuare prevalentemente sui fronti stradali e per i primi 3,00 m di profondità dalle recinzioni esse dovranno essere obbligatoriamente organizzate a verde e giardino e

adeguatamente piantumate. Le piantumazioni a medio e alto fusto dovranno essere poste a cadenze regolari vicino alle recinzioni lungo tutto lo sviluppo stradale.

Le essenze da utilizzare dovranno essere scelte tra quelle autoctone ed elencate nel paragrafo sistemazioni esterne della *Relazione illustrativa* del P. di L.. Le schermature vegetali possono essere ottenute mediante la messa a dimora di siepi verso strada, di regola collocate a ridosso delle recinzioni e mantenute alle stesse altezze. Oltre che sui passaggi pedonali e carrabili e per i tratti in curva che necessitano di un aumento di visuale ai fini della circolazione stradale, le piantumazioni e le siepi di schermatura potranno essere eliminate per i tratti fronteggianti gli edifici.

Art. 9. Varianti

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al P. di L., modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al P.R.G., al R.E. e, in particolare, alle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'edificazione di volumi residenziali con configurazione non radicalmente diversa dalle tipologie descritte negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali e dei parametri urbanistici ed edilizi;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui, anche ai sensi dell'art. 9 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione alle specifiche Comunali e/o degli Enti che ne hanno in gestione le reti.

Art. 10. Rilascio delle concessioni edilizie

All'interno del P. di L. ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata a rilascio di concessione edilizia con le modalità previste dal Capo III, Titolo II del Regolamento Edilizio.

Art. 11. Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie previste dal presente piano è approvato dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in conformità alle previsioni e secondo le

priorità stabilite dal piano stesso secondo i contenuti dello schema di convenzione tra Comune e lottizzante, allegata al P. di L. e di esso facente parte integrante.

Gli oneri di predisposizione del progetto e dell'esecuzione dei lavori relativi saranno a carico dei lottizzanti e riguarderanno:

- opere viabilistiche quali l'allargamento della via Robinia e opere per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria;
- opere idrauliche,
- reti elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica, metano;
- opere per la realizzazione del verde primario.

Vanno inoltre posti a carico dei lottizzanti anche gli oneri delle opere necessarie ad allacciare l'ambito oggetto di P. di L. ai pubblici servizi.

Art. 12. Attuazione del P. di L.

L'attuazione del piano sarà a totale carico dei lottizzanti e gli interventi in esso compresi saranno oggetto di concessione edilizia.

Il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto si avvale dei poteri sostitutivi in caso di inadempienza di talune delle parti, al fine di garantire la realizzazione degli interventi di urbanizzazione, rivalendosi sugli inadempienti con le modalità prevista dalla convenzione.

Art. 13. Rapporti tra Comune e lottizzanti

Successivamente all'approvazione del presente P. di L., tra il Comune e i lottizzanti, verrà stipulata una convenzione per atto pubblico, con la quale si disciplineranno gli oneri posti a carico delle parti.

Art. 14. Definizioni e applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Per il presente P. di L. sono applicate le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi espresse agli articoli 3 e 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ai fini dell'attuazione del Piano si definisce:

LOTTO: rappresenta la superficie di terreno corrispondente ad una unità (o più) unità edilizie e derivante dalla suddivisione della superficie d'intervento complessiva in appezzamenti (lotti) a scopo residenziale, turistico e industriale.

Il presente P. di L. prevede l'articolazione dell'area di lottizzazione in quindici lotti così come rappresentati negli elaborati grafici di cui all'art. 2 delle presenti norme.

In sede attuativa i lotti così definiti, non potranno essere variati nella loro dimensione e configurazione senza l'approvazione di idonea variante planovolumetrica. I lotti, nella dimensione e nella forma definita dalla lottizzazione, potranno essere accorpati al fine di consentire la realizzazione delle tipologie ammesse dal P. di L., a condizione che il nuovo lotto

risultante dall'accorpamento sia dotato di una capacità edificatoria (in termini volumetrici) pari alla sommatoria della capacità dei singoli lotti originari.

PROGETTO EDILIZIO: sono i progetti finalizzati alla utilizzazione residenziale dei lotti, redatti nel rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio e di tutte le disposizioni generali e di settore, in vigore alla data di approvazione del presente p. di L.. In particolare detti progetti dovranno comprendere, oltre alla consueta documentazione richiesta per la realizzazione di edifici di civile abitazione, le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione dell'intervento all'interno del P. di L.;
- modalità di sistemazione delle aree libere, delle zone pavimentate, del verde esistente e di progetto;
- indicazione delle recinzioni a filo strada, della tipologia medesima e delle modalità esecutive delle stesse;
- indicazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

Art. 15. Destinazioni d'uso nelle singole aree comprese nel piano

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli e con riferimento ai singoli lotti, è ammesso l'uso residenziale. Le aree comprese nel perimetro del presente P. di L. presentano le seguenti destinazioni d'uso e/o indicazioni vincolanti:

- a) Aree per insediamenti residenziali (n. 13 lotti);
- b) Area per verde pubblico;
- c) Area per parcheggio pubblico;
- d) Area per viabilità di distribuzione lotti
- e) Area per opere di urbanizzazione secondaria

Art. 16. Distribuzione delle cubature nei singoli lotti

Il presente P. di L. assegna ad ogni lotto, nelle tipologie ammesse, il volume edilizio di riferimento, fermo restando possibili variazioni per l'accorpamento dei lotti o per variazioni planovolumetriche, fatta salva la verifica generale della cubatura totale.

Art. 17. Aree per verde pubblico

Nella tavole di progetto è evidenziata l'area di verde pubblico che andrà trattata con criteri ecologici, mirando alla rivalutazione dell'ambiente. La dotazione di tale area con una copertura arborea che utilizzi specie autoctone dovrà creare sistemi arborei mirati alla riqualificazione dell'intera area residenziale limitrofa. Pertanto la creazione del nucleo elementare verde sarà di servizio all'insediamento e a tutela di una migliore vivibilità dell'ambito residenziale.

Verranno inoltre realizzati dei vialetti i quali saranno pavimentati con pietrame a spacco proveniente da cave viciniori. I muretti di delimitazione delle aiuole saranno intonacati e rifiniti con scagliola di marmo e cemento bianco.

La pavimentazione delle strade è da prevedersi in asfalto, mentre i marciapiedi avranno larghezza minima di 1,00 ml. Nelle aree di parcheggio pubblico è prevista la delimitazione dei posti macchina con strisce orizzontali sparti traffico dipinte con vernice rifrangente

Art. 19. Parametri urbanistici ed edilizi. Standard e indici del P. di L.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,75 m³ /m²
Superficie minima d'intervento	10.000 m²
Lotto minimo	600 m²
Altezza massima	7,50 m
Numero elevazioni fuori terra	2
Distanza minima dai confini e dagli allineamenti stradali	5,00 m

Superficie d'intervento				11.519,63 m ²
Volume realizzabile	m ² 11.519,63 x 0,75 m ³ /m ²	=	8.639,72 m ³	
Abitanti insediabili	m ³ 8.639,72 : 80 m ³ /ab.	=	108,00 ab.	in c.t. 108

Urbanizzazione primaria

Verde pubblico	ab. 108 x 4,50 m ² /	486,00 m ²
Parcheggio pubblico	ab. 108 x 2,50 m ² /	270,00 m ²
Urbanizzazione secondaria	ab. 108 x 11,00 m ² /	1.188,00 m ²

Urbanizzazione primaria

- | | | | |
|---------------------------------|----------|----|------------|
| • per verde pubblico | 488,06 | m² | > 486,00 |
| • per parcheggio pubblico | 270,05 | m² | > 270,00 |
| • per urbanizzazione secondaria | 1.190,59 | m² | > 1.188,00 |

7 di 9

Richiesto	$\text{m}^3 8.639,72 \times 10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^3$	$863,97 \text{ m}^2$	
previsto	$\text{m}^2 66,50 \times \text{n. } 13 \text{ unità edilizie}$	$870,00 \text{ m}^2$	$> 864,50$

Scheda tecnica dei lotti

Parametri prescrittivi			Indicazioni di progetto		
lotto n°	superficie (Sf)	Volume ammissibile (Vmax)	indice di fabbricabilità fondiaria (if)	superficie coperta max (Sc=Sf/3)	rapporto di copertura (Rc)
1	627,39 m ²	661,21 m ³	1,0539 m ³ /m ²	209,13 m ²	33,33%
2	629,22 m ²	663,14 m ³	1,0539 m ³ /m ²	209,74 m ²	33,33%
3	628,06 m ²	661,91 m ³	1,0539 m ³ /m ²	209,35 m ²	33,33%
4	617,41 m ²	650,69 m ³	1,0539 m ³ /m ²	205,80 m ²	33,33%
5	630,01 m ²	663,97 m ³	1,0539 m ³ /m ²	210,00 m ²	33,33%
6	630,25 m ²	664,22 m ³	1,0539 m ³ /m ²	210,08 m ²	33,33%
7	630,12 m ²	664,09 m ³	1,0539 m ³ /m ²	210,04 m ²	33,33%
8	625,50 m ²	659,22 m ³	1,0539 m ³ /m ²	208,50 m ²	33,33%
9	609,81 m ²	642,68 m ³	1,0539 m ³ /m ²	203,27 m ²	33,33%
10	602,42 m ²	634,89 m ³	1,0539 m ³ /m ²	200,81 m ²	33,33%
11	613,78 m ²	646,86 m ³	1,0539 m ³ /m ²	204,59 m ²	33,33%
12	613,88 m ²	646,97 m ³	1,0539 m ³ /m ²	204,63 m ²	33,33%
13	739,98 m ²	779,87 m ³	1,0539 m ³ /m ²	246,66 m ²	33,33%
	8.197,83 m ²	8.639,72 m ³		2.732,61 m ²	33,33%

Parcheggio residenziale asservito alla volumetria

Richiesto	m ³ 8.639,72 x 10 m ² /100 m ³	863,97 m ²	
previsto	m ² 66,50 x n. 13 unità edilizie	870,00 m ²	> 864,50