

COMUNE DI GALATINA

(prov. di LECCE)

Progetto di Sub-Compartazione e di Piano Attuativo in Zona D3

Ubicazione: via lecce



Marzo 2023

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti:

Ing. Giuseppe ROMANO Ing. Luigi ROMANO Ing. Giuseppe CONGEDO

Studio Romano - Galatina (LE) Via Marche n° 1 - ingegneriromano@gmail.com
Studio TekniCOA. - Ingg. Congedo - Galatina (LE) Via Rubino n°6 - congedogiuseppe@libero.it

COMUNE DI GALATINA

(PROVINCIA DI LECCE)

**PROGETTO DI SUB-COMPARTAZIONE DELLA ZONA D3 DEL PUG E RELATIVI PIANI
ATTUATIVI SUB-COMPARTI NN.1-2-****P.U.G. (DELC.C.n.62 del 6.122005 — B.U.R.P. n.156 del 22.122005-)****ALLEGATO - N.T.A.****ART. 5.1.4 (Modificato) Zona D3 Insediamenti produttivi di progetto – Area artigianale e commerciale**

1. In questa zona saranno insediate attività artigianali ed attività commerciali. Nelle aree D3 prospicienti la S.P. Galatina Lecce (sub-comparti 1-2 in zona D3) potranno essere insediate attività totalmente commerciali o artigianali senza limite percentuale di applicazione.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto oppure nell'ambito di uno studio complessivo dell'intero comparto mediante sub-comparti delle dimensioni non inferiori a 2,00 ha.

Gli insediamenti artigianali potranno realizzare, nell'ambito degli indici planivolumetrici sotto indicati, locali per la vendita dei prodotti di propria realizzazione, uffici e una casa per il custode di dimensioni non superiori a 120 mq.

In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Ift** 3 mc/mq
- **H max** 10 mt.; sono consentite altezze maggiori per comprovate esigenze di carattere produttivo.
- **Rc** La superficie coperta non deve superare il 40% dell'area totale del lotto. Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **Lotto minimo:** 600 mq.; è consentita l'edificazione in aderenza per due lotti minimi contigui.

- **Us** La superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona per attività artigianali e ad 80mq/100mq si superficie lorda di pavimento edificato per le attività commerciali;
- **Dc** min. 5 mt.o aderenza concordata;
- **Ds** 10 mt. o maggiore se il lotto aggetta su viabilità provinciale e /o statale.
- **Vc** Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **P** Deve essere destinata a parcheggio in area privata una superficie non inferiore ad 1 mq/10mc di costruzione con destinazione artigianale e Residenziale.

INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE ANNESSE AL P.U.G. E DEFINIZIONE DI ALCUNI TERMINI URBANISTICO-EDILIZI.

1) DEFINIZIONE DI LOTTO LIBERO

Ai fini dell'applicazione delle norme d'attuazione del piano di lottizzazione relativamente alle distanze minime dai confini dai fabbricati contemplate casi particolari, è necessario definire chiaramente cosa s'intende per lotto libero adiacente a lotto edificato.

Lotto libero è una porzione di terreno edificatorio libera da costruzioni edilizie “in senso lato” e da intendersi quale area libera da costruzioni edilizie e suscettibile di edificazione.

In altri termini la norma è da ritenersi estendibile ai lotti già edificati e per i quali, non essendo ancora saturo l'indice di fabbricabilità fondiaria, sono consentiti ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Per Lotti contigui è ammessa l'edificazione in aderenza, ove contestuale.

2) DEFINIZIONE DI FILO FISSO

Filo fisso é la minima distanza che l'edificio deve osservare da una strada pubblica. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, ivi compresi i balconi o altre sporgenze.

3) DEFINIZIONE DI VOLUME TECNICO

Sono da intendersi “Volumi Tecnici” , ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso di quelle parti dei impianti tecnologici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze

teoriche di funzionalità degli

impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo, sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le lavanderie, la Centrale Termica., l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione nell'impianto a termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.

Non sono, invece, da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici possono essere interrati o seminterrati o anche esterni.

Al fine di evitare abusi si precisa che i locali destinati agli impianti tecnologici non devono avere dimensioni superiori a quelle eventualmente stabilite da apposite norme legislative, ed in assenza di queste, alle dimensioni strettamente indispensabili a contenere il macchinario relativo. L'estensione dei volumi tecnici che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano non può comunque eccedere il 10% della superficie coperta al netto di balconi, pensiline o altri sporti.

L'altezza dei locali destinati a tale scopo non possono superare la quota netta interna di m. 2,50.

4) RAPPORTO DI COPERTURA

Per il RAPPORTO DI COPERTURA già definito dal Regolamento Edilizio Comunale in vigore va precisato che sono comunque da esso esclusi i piani interrati non fuoriuscenti dal piano campagna e i terrapieni.

Il rapporto di copertura per i manufatti edilizi previsti nell'ambito delle zone D3 PRODUTTIVE è:

$R_c \leq 40\%$ della superficie del lotto.

N.B. E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di due o più edifici secondo gli schemi di aggregazione preventivamente approvati;

5) ALTEZZA INTERNA MINIMA DEI LOCALI

$h \geq 3.00$ ml. per laboratori opifici e pubblici esercizi;

$h \geq 2,70$ ml. per i vani utili abitabili;

$h = 2.40$ ml. per i vani accessori.

6) LUCERNARI E GRIGLIE

È consentita la costruzione di lucernari e griglie per consentire l'illuminazione e l'aerazione dei piani interrati.

7)CORTILI

Per i cortili da costruire sul confine di proprietà valgono le disposizioni contenute nella normativa del R.E.C.

8) TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ove indicate in progetto sono meramente esemplificative. E' ammissibile ogni tipologia compatibile con le NTA. E' necessario tuttavia che le tipologie eventualmente proposte siano adottate con coerenza di tipo materiali e colori, quando costituenti blocchi di edifici contigui prospicienti una medesima strada.

ARREDO URBANO -NORMATIVA

Per la finitura degli edifici è fatto divieto di usare rivestimenti in maiolica, grès, cotto, o materiali di uso non tradizionale. È fatto divieto di costruire pensiline di cemento di spessore limitato e che non si compongono volumetricamente con gli edifici.

Gli scarichi delle acque piovane dovranno essere interni alle murature o a vista in tubo di rame sagomato. In sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento del PERMESSO DI COSTRUIRE, è fatto obbligo al progettista di fornire sufficienti indicazioni in ordine ai materiali di finitura ed alla coloritura delle facciate e degli infissi.

Dovrà essere inoltre presentato un rilievo schematico in scala 1:200 degli edifici già costruiti costituenti le varie unità binate, con le indicazioni delle coloriture e dei materiali impiegati.

Le recinzioni su strada dei singoli lotti dovranno essere realizzate in muratura piena, intonacate e tinteggiate sino all'altezza min. di 0.80 ml, con sovrastante ringhiera dell'altezza min. di ml.1,20.

Analogamente saranno realizzati i muretti di testata delle rampe d'accesso al piano seminterrato ove esistente.

I lotti edificatoti saranno piantumati lungo il perimetro interno e laterale con essenze autoctone poste ad interasse ravvicinato per creare un effetto visivo frangivento.

L'indice di piantumazione dovrà garantire la copertura prevista nelle NTA della sup. libera del lotto.

Si rileva che per quanto riguarda la destinazione delle costruzioni è ammissibile che i fabbricati da realizzare oltre che al settore artigianale vengano, in tutto o in parte, destinati ad attività commerciali, in conformità a quanto previsto nel D.P.P. approvato con Del.C.C.n.17/2011 .

Nel caso di insediamento di attività commerciali dovranno essere individuati all'interno dei singoli lotti gli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché i parcheggi stabiliti dalla L.R.n.3/2011 e succ. mm. ii. e dal R.R.n.7/2009.

La costruzione di una medesima stecca di lotti, così come la composizione dei manufatti edilizi eventualmente abbinati, dovrà essere realizzata con continuità di progettazione ed uniformità di materiali,

colori, rivestimenti, si' da costituire una quinta edilizia omogenea ed organicamente ben inserita nel contesto urbanistico di riferimento.

E' fatto obbligo di smaltire l'acqua meteorica all'interno dei singoli lotti , senza aggravio di scarico sulla rete pubblica.

Inoltre è fatto obbligo di preordinare adeguati sistemi per la captazione ed il riuso delle acque piovane all'interno di ogni singolo lotto.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche e definizioni si farà riferimento alle disposizioni di cui al R.E.C. ed alle N.T.A. annesse allo strumento urbanistico in vigore.

Galatina, Marzo 2023

I Progettisti:

Ing. Giuseppe ROMANO



Ing. Luigi ROMANO



Ing. Giuseppe Congedo

