

# COMUNE DI POLICORO

(Provincia di MATERA)

Piano di Lottizzazione del Comparto C3/3b  
approvato con Delibera di G.C n° 123/2016

VARIANTE  
ADEGUAMENTO DEGLI ALLINEAMENTI  
DEFINITI DALL'APPROVAZIONE DEL R.U. SUL FRONTE - VIALE

PROGETTO: <i>STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO EDILIZIO C 3/3b (LOTTIZZAZIONE)</i>		ALLEGATO <b>B</b>
ELABORATO: <i>NORME TECNICHE</i>		SCALA
		DATA
COMMITTENTI : Sig. Eredi BITONTE Felicia Sig. PALAZZO Giuseppe Sig. LATEANA Margherita Sig. FORTUNATO Fernando. Sig. FORTUNATO Antonio Sig. GUIDA Nicola Sig. GUIDA Laura Sig. EDIL.D.S.R.L. Sig. LIUZZI/VIGGIANO Sig. MAINIERI/MARTELLO		
PROGETTISTI		
( Ing. A. LIZZIO )	( Arch. A. PONTRANDOLFI )	( Ing. C. VETERE )

## Articolo 1

Le presenti Norme Tecniche valgono per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "C<sub>3/3b</sub>"

## Articolo 2

Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

Tavola	Titolo	Scala
All. A	Relazione Illustrativa	
All. B	Normativa Tecnica di Attuazione	
All. C	Documentazione Fotografica	
1	Estratto Cartografico del R.U. approvato con individuazione dell'area oggetto della lottizzazione	1:2000
2	Rilievo Plancoaltimetrico del comparto oggetto della lottizzazione	1:500
3	Stato di Fatto: Planimetria su base catastale con elenco delle ditte proprietarie ed indicazione dell'ordinamento culturale -Superficie Territoriale	1:500
4	Planimetria di Progetto su base Aereofotogrammetrica	1:500
4 approvata	Planimetria di Progetto su base Aereofotogrammetrica (Tavola Approvata)	1:500
5	Planimetria di Progetto su base Catastale	1:500
6	Planimetria di Progetto su base aereofotogrammetrica – Zonizzazione -	1:500
7	Planimetria di Progetto su base aereofotogrammetrica – Lottizzazione -	1:500
8	Planimetria di Progetto su base catastale con indicazione delle aree destinate a Standard urbanistici	1:500
9	Sistemazione delle aree a verde pubblico con indicazione delle essenze arboree	1:500
10	Tipologie Edilizie	1:200
11	Sezioni stradali tipo e particolari costruttivi	1:20/50
12	Planimetria di Progetto - lotti minimi edilizi (L.m.e.)	1:500
13	Planimetria di progetto - lotti edilizi (L.m.)	1:500
14	Lotto tipo con sistemazione esterna	1:100/25
15	Immagini e render Fronte-Viale	1:500

### **Articolo 3**

Il comparto C3/3b presenta una superficie territoriale al netto delle strade di piano di 52.617,55 mq per cui essendo l'Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,6 mc/mq nel presente comparto sarà possibile realizzare 31.570,50 mc.

Alle superficie sopra indicate di mq. 31.570,50, sono ancora da sottrarre le relative volumetrie preesistenti di 2.239,00 mc.

L'edificazione, dei suddetti volumi avverrà, nei Lotti Minimi Edilizi (L.m.e.), così come individuati nella allegata Tav.12 aventi i seguenti parametri urbanistici:

<b>Parametri urbanistici dei Lotti minimo edili (L.m.e)</b>			
Sigla indiv. L.m.e.	<b>PARAMETRI</b>		
	Superficie	Volume	I <sub>ff</sub>
	mq.	mc.	mc./mq.
A1	2.474,45	1.496,0	0,605
A2	2.194,00	1.230,0	0,561
A3	2.123,00	1.610,0	0,758
A4	1.455,65	1.300,0	0,893
A5	1.403,49	1.300,0	0,926
A6	1.506,00	1.278,1	0,849
A7	1.486,88	1.260,0	0,847
A8	2.074,08	1.640,0	0,791
A9	1.576,00	1.260,0	0,799
A10	1.730,00	1.640,0	0,948
A11	1.928,47	1.640,0	0,850
A12	1.465,07	1.300,0	0,887
B1	1.532,00	2.439,6	1,592
B2	2.126,00	1.716,0	0,807
C1	4.040,00	2.679,4	0,663
D1	1.309,35	623,0	0,476
D2	2.536,38	2.053,3	0,810
E1	2.153,03	1.518,0	0,705
E2	2.255,36	1.518,0	0,673
F1	2.596,85	2.068,0	0,796
<b>Totale Comparto</b>	<b>39966,06</b>	<b>31.569,4</b>	<b>0,790</b>

I Lotti Minimi Edilizi (L.m.e.), così come individuati nel comma precedente e definiti nella precedente tabella, sono costituiti da Lotti Edilizi (L.e.), individuati nell'allegata Tav.13, che rappresentano l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

I Lotti Edilizi (L.e.) presentano i seguenti parametri urbanistici:

Tab. 8 - Attribuzione, Superfici e Volumi dei Lotti edilizi (L.m.)	Sigla del L.m.	PARAMETRI URBANISTICI		
		Superficie	Volume	Iff
		mq.	mc.	mc/mq
<b>DITTA LOTTIZZANTE</b>				
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A1</b>				
PALAZZO Giuseppe	A1/1	686,00	438,00	0,64
PALAZZO Giuseppe	A1/2	870,00	498,00	0,57
Eredi BITONTE Felicia	A1/3	918,45	560,00	0,61
<b>Totale L.m.e. A1</b>		<b>2.474,45</b>	<b>1.496,00</b>	<b>0,60</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A2</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A2/1	1.204,00	680,00	0,56
Eredi BITONTE Felicia	A2/2	990,00	550,00	0,56
<b>Totale L.m.e. A2</b>		<b>2.194,00</b>	<b>1.230,00</b>	<b>0,56</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A3</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A3/1	1.294,00	805,00	0,62
Eredi BITONTE Felicia	A3/2	829,00	805,00	0,97
<b>Totale L.m.e. A3</b>		<b>2.123,00</b>	<b>1.610,00</b>	<b>0,76</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A4</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A4/1	714,05	650,00	0,91
Eredi BITONTE Felicia	A4/2	741,60	650,00	0,88
<b>Totale L.m.e. A4</b>		<b>1.455,65</b>	<b>1.300,00</b>	<b>0,89</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A5</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A5	1.403,49	1.300,00	0,93
<b>Totale L.m.e. A5</b>		<b>1.403,49</b>	<b>1.300,00</b>	<b>0,93</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A6</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A6	1.506,00	1.278,00	0,85
<b>Totale L.m.e. A6</b>		<b>1.506,00</b>	<b>1.278,00</b>	<b>0,85</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A7</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A7/1	782,88	630,00	0,80
Eredi BITONTE Felicia	A7/2	704,00	630,00	0,89
<b>Totale L.m.e. A7</b>		<b>1.486,88</b>	<b>1.260,00</b>	<b>0,85</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A8</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A8/1	1.037,04	820,00	0,79
Eredi BITONTE Felicia	A8/2	1.037,04	820,00	0,79
<b>Totale L.m.e. A8</b>		<b>2.074,08</b>	<b>1.640,00</b>	<b>0,79</b>

(Continua tabella)

<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A9</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A9/1	705,00	630,00	0,89
Eredi MANIERI	A9/2	871,00	630,00	0,72
<b>Totale L.m.e. A9</b>		<b>1.576,00</b>	<b>1.260,00</b>	<b>0,80</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A10</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A10/1	863,00	820,00	0,95
Eredi BITONTE Felicia	A10/2	867,00	820,00	0,95
<b>Totale L.m.e. A10</b>		<b>1.730,00</b>	<b>1.640,00</b>	<b>0,95</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A11</b>				
Eredi EBITONTE Felicia	A11/1	1.126,98	820,00	0,73
Eredi BITONTE Felicia	A11/2	801,49	820,00	1,02
<b>Totale L.m.e. A11</b>		<b>1.928,47</b>	<b>1.640,00</b>	<b>0,85</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) A12</b>				
Eredi BITONTE Felicia	A12/1	691,88	650,00	0,94
Eredi BITONTE Felicia	A12/2	773,19	650,00	0,84
<b>Totale L.m.e. A12</b>		<b>1.465,07</b>	<b>1.300,00</b>	<b>0,89</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) B1</b>				
Eredi MAINIERI	B1	1.532,00	2.439,60	1,59
<b>Totale L.m.e. B1</b>		<b>1.532,00</b>	<b>2.439,60</b>	<b>1,59</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) B2</b>				
Eredi MAINIERI	B2/1	956,00	896,00	0,94
Eredi MAINIERI	B2/2	1.170,00	820,00	0,70
<b>Totale L.m.e. B2</b>		<b>2.126,00</b>	<b>1.716,00</b>	<b>0,81</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) C1</b>				
GUIDA N./GUIDA L.	C1/1	990,00	674,00	0,68
GUIDA N./GUIDA L.	C1/2	952,00	673,60	0,71
GUIDA N./GUIDA L.	C1/3	1.058,00	671,90	0,64
GUIDA N./GUIDA L./LIUZZI/VIGGIANO	C1/4	1.040,00	659,90	0,63
<b>Totale L.m.e. C1</b>		<b>4.040,00</b>	<b>2.679,40</b>	<b>0,66</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) D1</b>				
MARZO Lucia	D1	1.309,36	623,00	0,48
<b>Totale L.m.e. D1</b>		<b>1.309,36</b>	<b>623,00</b>	<b>0,48</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) D2</b>				
FORTUNATO Fernando	D2/1	1.268,19	1.233,30	0,97
FORTUNATO Antonio	D2/2	1.268,19	820,00	0,65
<b>Totale L.m.e. D2</b>		<b>2.536,38</b>	<b>2.053,30</b>	<b>0,81</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) E1</b>				
LATEANA Margherita	E1/1	1.033,40	759,00	0,73
LATEANA Margherita	E1/2	1.119,63	759,00	0,68
<b>Totale L.m.e. E1</b>		<b>2.153,03</b>	<b>1.518,00</b>	<b>0,71</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) E2</b>				
LATEANA Margherita	E2/1	1.119,10	759,00	0,68
LATEANA Margherita	E2/2	1.136,26	759,00	0,67
<b>Totale L.m.e. E2</b>		<b>2.255,36</b>	<b>1.518,00</b>	<b>0,67</b>
<b>Lotto minimo edilizio (L.m.e.) F1</b>				
EDIL.D. SRL	F1/1	1.408,54	1.034,00	0,73
EDIL.D. SRL	F2/2	1.188,31	1.034,00	0,87
<b>Totale L.m.e. F1</b>		<b>2.596,85</b>	<b>2.068,00</b>	<b>0,80</b>

E' consentito accorpere Lotti Edilizi (L.e.) e realizzare un unico intervento edilizio a condizione che questi siano confinanti e che appartengano allo stesso Lotto Minimo Edilizio (L.m.e.) e a condizione che il corpo di fabbrica che si andrà a realizzare copra massimo il 50% della somma delle superfici dei due lotti e che sviluppi una volumetria pari alla somma di quelle realizzabili sui singoli Lotti Edilizi (L.m.), senza che questo comporti variante al presente PdL.

I Lotti edilizi di cui alla seguente tabella:

Lotti Edilizi L.e.	Volumi preesis. mc	Volumi da ins. mc	Volumi Totali mc
A1/1	936	560	1496
A2/1	680	550	1230
D1/1	623	0	623
<b>Totale</b>	<b>2239</b>	<b>1110</b>	<b>3349</b>

presentano dei volumi preesistenti; questi sono stati sottratti dalla Volumetria insediabile.

#### **Articolo 4**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà mediante il rilascio di Permessi a Costruire. La richiesta di Permesso a costruire dovrà essere effettuata ai sensi delle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti alla data di richiesta dei permessi stessi.

#### **Articolo 5**

I progetti dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto, per il rilascio dei singoli Permessi a Costruire, nel R.U. vigente, con l'aggiunta di elaborati redatti nella scala opportuna indicanti la tipologia delle finiture e delle sistemazioni esterne.

Devono essere, inoltre, redatti gli elaborati relativi alla definizione delle qualità cromatiche dei prospetti.

Ciascun Lotto Edilizio dovrà essere dotato di spazi, coperti o scoperti, per la sosta di autoveicoli nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume.

## **Articolo 6**

Sono consentite variazioni delle sagome d'ingombro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. distanza minima dalla viabilità (principale) di piano a quattro corsie: secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti alla data di richiesta delle Concessioni edilizie stesse ;
1. distanza minima dalla viabilità (secondaria) di piano a due corsie: secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti alla data di richiesta delle Concessioni edilizie stesse ;
1. distanza minima dalla recinzione di lotto non inferiore a ml. 5.00;
1. in caso di intervento edilizio sui fabbricati preesistenti prospicienti via Massimo D'Azeglio, le murature perimetrali dei fabbricati dovranno essere ad una distanza minima di 10 ml dalla strada stessa, è consentito comunque per armonizzare ed uniformare le preesistenze alle tipologie edilizie previste nel P.d.L., realizzare porticati aperti le cui strutture di sostegno (pilastri e/o setti) potranno essere posizionati ad una distanza massima di 3,5 ml dalle murature perimetrali prospicienti via M. D'Azeglio.

Sono consentite costruzioni in aderenza, nel rispetto del Codice Civile e salvo diritti di terzi.

## **Articolo 7**

I fabbricati potranno articolarsi con tipologia:

1. Edifici isolati (unifamiliari o plurifamiliari);
2. Edifici a schiera;
3. Edifici commerciali

Sono consentiti vani interrati o seminterrati eventualmente protetti da adeguate intercapedini. I volumi che ne scaturiscono saranno considerati utili, ai fini del calcolo della volumetria, per la sola parte eccedente (fuori terra) la quota di riferi-



mento (0.00) della sistemazione esterna di progetto con la sola esclusione delle parti di volume delle superfici minime destinate ad autorimessa.

È fatto divieto di destinare i vani interrati o seminterrati a civile abitazione, ad uffici e/o ad attività aperte al pubblico.

### **Articolo 8**

Premesso che le indicazioni riportate negli elaborati tecnici a corredo del presente piano di Lottizzazione non sono da intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni, le coperture potranno essere articolate a 2 o più falde, variamente articolate, con inclinazione comunque contenuta entro il 35%.

L'eventuale gronda potrà sporgere dalla sagoma di attacco a terra per una profondità massima di 1.50 ml.

Saranno considerati volumi esclusivamente quelli sottostanti il piano teorico della linea di gronda.

I volumi tecnici quali extra corsa degli ascensori, vani scala emergenti dalla linea di estradosso dell'ultimo solaio, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione sono esclusi dal calcolo del volume consentito. Tali volumi potranno sovrastare l'ultimo solaio per un'altezza (all'estradosso del solaio) non superiore a 2.80 mt.

### **Articolo 9**

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare ml. 8.00 dalla quota di sistemazione esterna.

### **Articolo 10**

Si prescrive:

- di realizzare le sistemazioni a verde contestualmente alla costruzione dei fabbricati, impiegando le seguenti specie arboree ed arbustive:
  - ✓ platano
  - ✓ prunus
  - ✓ palmacea

- ✓ essenze autoctone
- ✓ tilia
- ✓ acacia
- ✓ siepi ed arbusti in varietà
- ✓ magnolia
- ✓ alloro
- ✓ mimosa
- ✓ buganvillea

di salvaguardare dal taglio gli ulivi che ricadono al di fuori delle sagome di ingombro dei fabbricati e della viabilità.

Si prescrive di piantumare un albero ogni 50mc. di costruzione.

### **Articolo 11**

È consentita la realizzazione di recinzioni lungo il perimetro del lotto. Tutte le recinzioni, i muretti e le opere di sistemazione del verde privato devono essere oggetto di specifica progettazione esecutiva allegata alla richiesta di Permesso a Costruire.

I muretti di recinzione, non potranno, tuttavia, mai superare l'altezza di ml. 1.00.

È consentita l'apposizione sul muretto di recinzione di pannelli divisorii la cui altezza non potrà essere maggiore di ml. 1,40. Sono tassativamente esclusi i pannelli prefabbricati in cls armato e/o vibrato.

L'altezza massima della recinzione (muretti + pannelli) non dovrà superare i ml. 2,00.

Sono vietate recinzioni di tipo precario.

È fatto obbligo di piantumazione, lungo il perimetro delle recinzioni, di siepi sempreverdi.

## **Articolo 12**

È consentita, nelle aree interne a verde privato, la realizzazione di gazebo aperti in legno e/o altri elementi di facile rimozione quali pergole, ecc.

## **Articolo 13**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano il Regolamento Urbanistico Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione, vigenti all'epoca della richiesta del Permesso a Costruire, le norme della vigente legislazione urbanistica e le norme igienico sanitarie.

## **Articolo 14**

Nel caso di differenze tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore.

Nel caso di differenze tra gli elaborati grafici e prescrizioni normative prevalgono queste ultime.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione.

Firma