



Sdla

associazione
professionale

studio di ingegneria ed architettura
via annunziatella n.1
tel-fax 0835/334227 - MATERA
e-mail studio@sdiaprogetti.191.it

PROGETTISTA:

arch. Paolo E. Stasi

COMUNE DI MONTALBANO JONICO

PIANO ATTUATIVO PARTICOLAREGGIATO PER IL RIONE "BORGO NUOVO"

COMMITTENTE :
Comune di Montalbano Jonico

ARCHIVIO
355/1215 BG Cd13/01

norme tecniche d'attuazione

ALLEGATO: **B**

DATA : marzo 2016

AGG.:

L'insediamento urbano "Borgo Nuovo", oggetto del presente piano attuativo particolareggiato, si presenta come un tessuto urbanisticamente definito ad esclusiva destinazione residenziale ma privo di qualunque attività commerciale e di servizi di prima necessità. L'intervento di ristrutturazione urbanistica ed ambientale consentirà di recuperare degli spazi strategici dove si realizzeranno piccole strutture commerciali e di servizi che si integreranno organicamente con il disegno urbanistico originario.

L'analisi del disordine urbanistico, oggi esistente, induce ad individuare le nuove esigenze e necessità abitative, da disciplinare con rigore, per scongiurare future iniziative autartiche (simili a quelle che hanno prodotto la situazione attuale) in modo da regolare le possibili modifiche da apportare alla quasi totalità delle unità abitative esistenti. Nelle presenti norme sono rappresentati e descritti gli ampliamenti e gli interventi consentiti specificando le dimensioni, le caratteristiche costruttive ed i materiali da impiegare. Descritti e specificati sono anche gli interventi ed i materiali da impiegare nell'ordinaria e straordinaria manutenzione delle finiture esterne.

Di seguito la descrizione degli interventi e dei materiali consentiti:

- a) l'area esterna assegnata a ciascuna unità abitativa dovrà essere recintata rispettando scrupolosamente i confini di pertinenza. La recinzione avrà altezza complessiva di ml 2,00, sarà realizzata in parte con muretto intonacato di altezza ml. 0,80, con sovrastante copertina prefabbricata in cemento e, per la restante parte, una cancellata di disegno semplice, in ferro pieno, tinteggiata. Verso la strada si potrà realizzare un cancello, che consenta l'ingresso carrabile, di disegno uguale alla cancellata, parzialmente o totalmente pannellato. La recinzione confinante con la strada dovrà essere realizzata interamente nell'area di pertinenza. Le recinzioni delimitanti aree pertinenziali diverse saranno comuni e realizzate in asse al confine. E' consentita la piantumazione di rampicanti al fine di creare barriere verdi per evitare introspezioni;
- b) per le tipologie edilizie A e B è consentita la realizzazione, sul fronte giardino, di una tettoia, ad unica falda spiovente, di larghezza uguale alla facciata dell'unità abitativa e per uno sporto massimo, compreso grondaia, di ml. 3.50. Una parte della tettoia può essere tamponata per realizzare un servizio igienico, od un ripostiglio, a servizio della zona giorno degli alloggi duplex.
- c) La tettoia dovrà essere realizzata interamente con struttura in legno. Il manto di copertura finale dovrà essere realizzato con gli elementi in cotto uguali a quelli che ricoprono le corrispondenti unità abitative.

- d) Il vano bagno/ripostiglio dovrà essere realizzato in muratura intonacata e tinteggiata. Il vano finestra dovrà allinearsi ed avere le dimensioni di quella sovrastante del primo piano.
- e) Per la tipologia edilizia B è consentito l'ampliamento della finestra nel vano pranzo.
- f) Per la tipologia edilizia C il vano bagno/ripostiglio a servizio della zona giorno potrà essere realizzato solo con la parziale chiusura del terrazzo esistente a servizio del piano terra.

Per tutti gli interventi fin qui descritti si rimanda alle esemplificazioni grafiche allegate in coda alle presenti norme e che ne diventano parte integrante. Su di esse sono rappresentati, descritti e dimensionati gli interventi consentiti.

Sulle tavole n°3, 6 e 7 è stata segnalata una unità edilizia con un asterisco. Non è un ampliamento delle unità edilizie originali bensì una unità edilizia autonoma costruita in assenza di autorizzazione. **“Per la sanatoria e la relativa conservazione - di questa unità-ovvero rimozione dei volumi già realizzati si rimanda alle decisioni tecnico-amministrative del Comune”.**

Gli interventi di nuova edificazione consentiti prevedono la realizzazione delle strutture commerciali e di servizi e gli interventi riguardanti la realizzazione delle tettoie e dei vani bagno/ripostiglio per le unità abitative a tipologia duplex.

Le altre categorie di intervento possibili nel tessuto urbano omogeneo di Borgo Nuovo sono: Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS) e Ristrutturazione Edilizia (RE).

Per gli interventi di manutenzione sul tessuto edilizio esistente si prescrive l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie come segue:

- Ogni schiera edilizia dovrà essere tinteggiata con un unico colore scelto tra quelli previsti dal Piano del Colore predisposto dal Comune ai sensi dell'art.3 comma 3.33 del R.U. vigente. Il colore delle facciate degli edifici dovrà essere scelto concordemente dai proprietari delle unità abitative costituenti la schiera edilizia e sottoposto alla valutazione ed al nulla osta della Commissione Comunale per l'Autorizzazione Paesaggistica. La Commissione verificherà che la scelta del colore sia rispondente al Piano del Colore. In assenza del Piano del Colore sarà la Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica a valutare l'idoneità del colore da impiegare.
- La sostituzione dei vecchi infissi è consentita con serramenti nuovi, in legno e/o alluminio. Gli elementi oscuranti (avvolgibili o persiane) potranno anch'essi essere in legno od

alluminio. Il colore ed il disegno dei profili degli infissi e degli elementi oscuranti dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.

- La porta d'ingresso delle unità abitative potrà essere di sicurezza; il disegno e il colore della porta dovrà essere autorizzato dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.
- La sostituzione parziale o totale del manto di copertura delle unità abitative i coppi o le tegole marsigliesi in laterizio è consentita con tegole simili a quelle esistenti. Forma degli Elementi e colore dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.
- E' consentito l'impiego di inferriate anti effrazione da posizionare tra l'infisso e l'elemento oscurante. Esse dovranno avere disegno semplice. Disegno e colore dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.
- Eventuali impianti tecnologici relativi a caldaie ed unità esterne degli impianti di climatizzazione vanno opportunamente mascherati.

L'istanza per l'autorizzazione a procedere alla tinteggiatura esterna, alla sostituzione di infissi, di porte o del manto di copertura in tegole può essere presentata anche da uno o più proprietari nella schiera edilizia omogenea. I richiedenti dovranno dimostrare, formalmente, di avere consultato per l'intervento manutentivo proposto e la scelta degli elementi da sostituire gli altri proprietari della schiera edilizia. Nel caso di disaccordo o di rifiuto di partecipare alla decisione, da parte di uno o più proprietari, la richiesta di autorizzazione potrà, comunque, essere inoltrata da chi ne ha interesse. La scelta del proprietario o quella concordata tra più proprietari interessati sarà valutata dalla Commissione comunale per l'Autorizzazione Paesaggistica. La valutazione della Commissione riguardo all'autorizzazione concessa sarà vincolante per tutti i proprietari della schiera e avrà effetto quando eseguiranno analoghi interventi sulle altre unità abitative nella schiera.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sul tessuto edilizio esistente si prescrive in ogni caso l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie come segue.

- È consentita, per tutte le tipologie, la demolizione e ricostruzione di una o più unità abitative. La ricostruzione deve essere filologica. L'edificio ex novo deve essere identico a quello demolito per ubicazione, dimensioni e disegno. Nel rispetto di quanto prima specificato è consentito impiegare strutture portanti diverse dalla muratura.

- I bonus volumetrici e di superficie previsti con il presente progetto non consentono altre premialità previste dal piano casa ed/od altre leggi o provvedimenti dello Stato o della Regione vigenti o sopravvenienti in futuro.

Regime d'uso: residenziale, servizi, culturale, ricreativo e tempo libero

Attività ammesse:

- residenziali, studi professionali, uffici privati;
- culturali/ricreative, direzionali;
- ricettive.

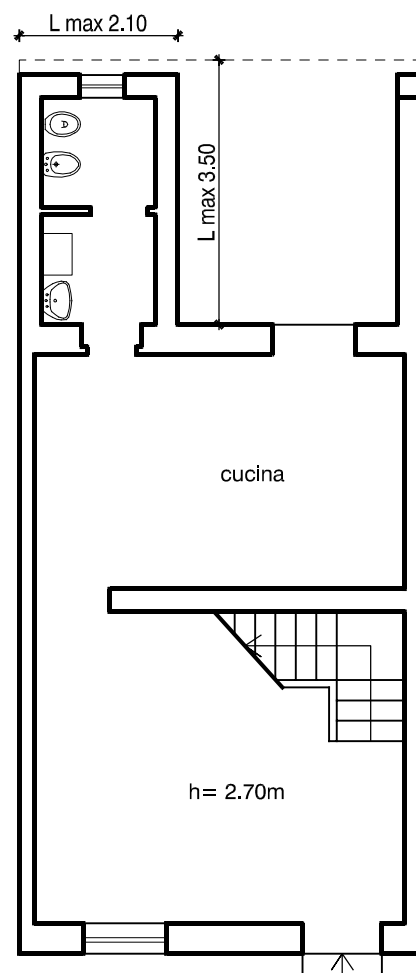
Modalità di attuazione: intervento diretto subordinato al rilascio del titolo abilitativo.

Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia.

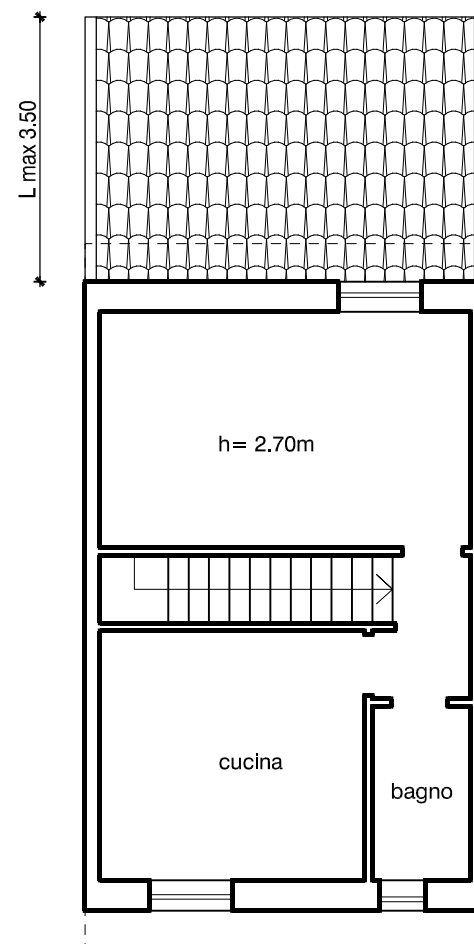
Per tutti gli interventi di edilizia pubblica e privata, trovano applicazione le norme di cui all'art. 1, comma 289, della Legge n. 244 del 24.12.2007, tese a favorire la realizzazione di interventi che prevedano l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Trovano, inoltre, applicazione le disposizioni normative in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i.

TIPOLOGIA A

scala 1:100



Piano terra

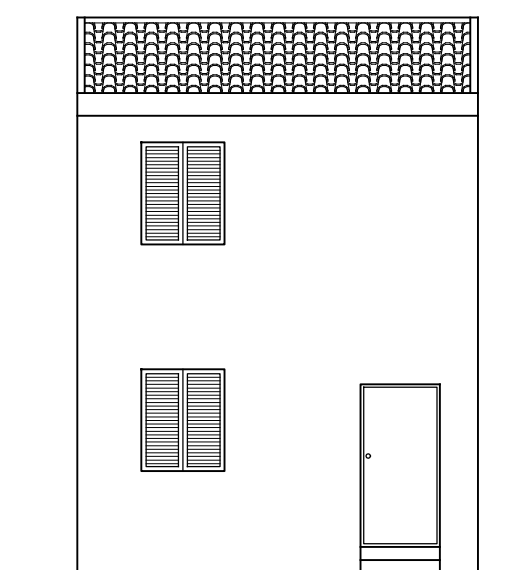


Piano primo

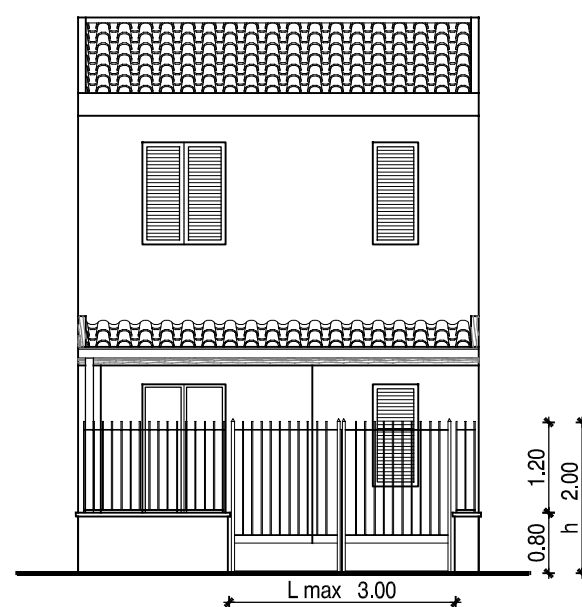
Il presente elaborato esemplifica gli interventi, di ampliamento, consentiti per le unità edilizie indicate come "tipologia A". Si è rappresentata la realizzazione di un bagno e di una tettoia. Il vano bagno potrà essere, in alternativa, un ripostiglio. Fisse ed inderogabili sono le dimensioni massime lorde consentite, e qui riportate, sia del vano bagno/ripostiglio che della tettoia.

Sul prospetto posteriore dell'unità edilizia è stata rappresentata la tipologia di recinzione realizzabile indicando le dimensioni (da rispettare) del muretto di base e della cancellata sovrastante. Per quanto riguarda il cancello carrabile sono state rappresentate due soluzioni adottabili: un cancello parzialmente pannellato od interamente pannellato.

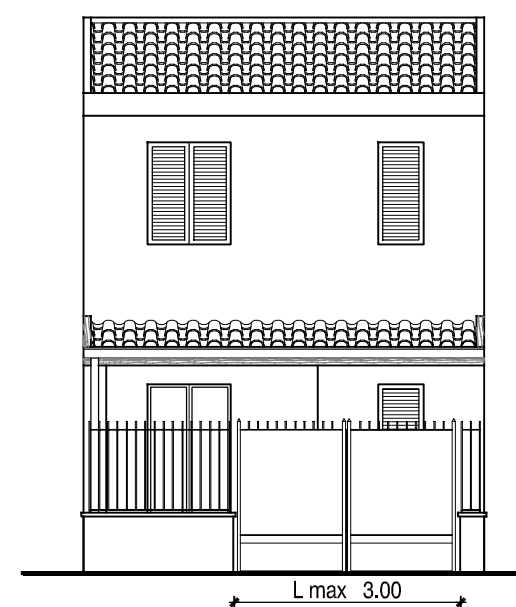
Sono, altresì, consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna che non comportino modifiche ai prospetti, salvo quelle consentite con gli interventi di ampliamento prima descritti.



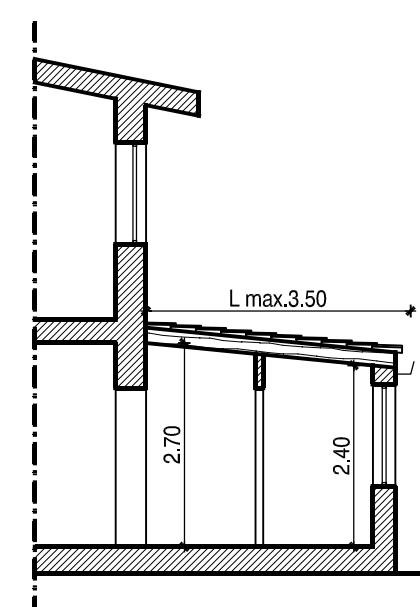
Prospetto anteriore



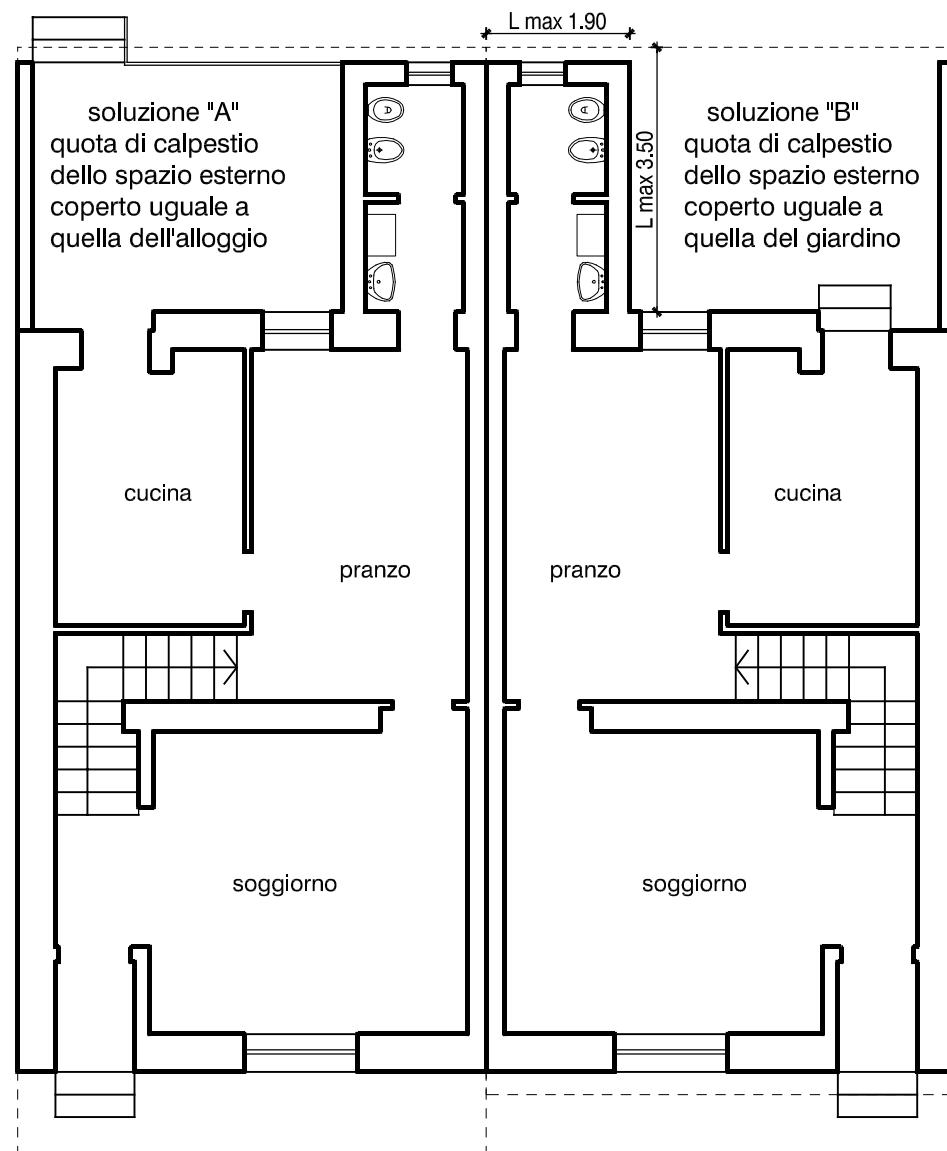
Prospetto posteriore
soluzione 1:cancello carrabile
parzialmente pannellato



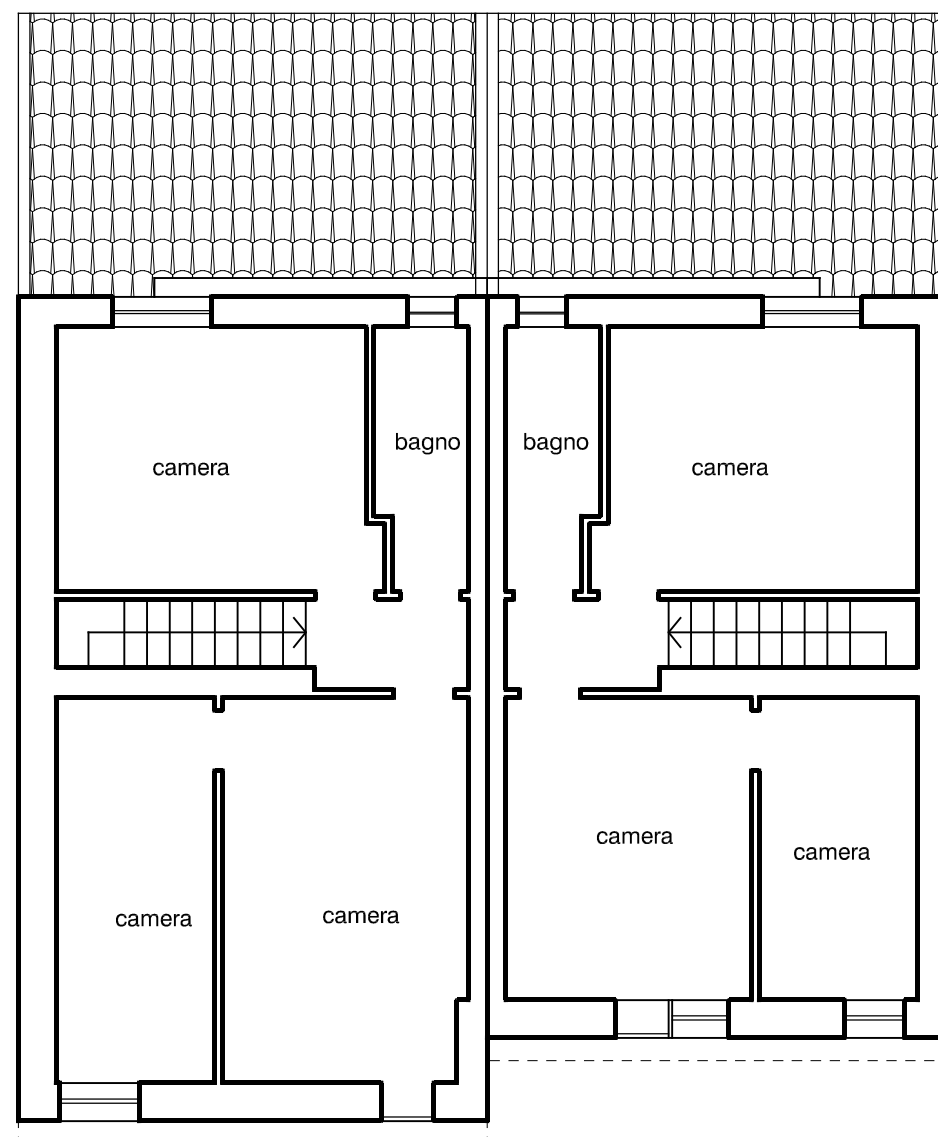
Prospetto posteriore
soluzione 2:cancello carrabile
pannellato



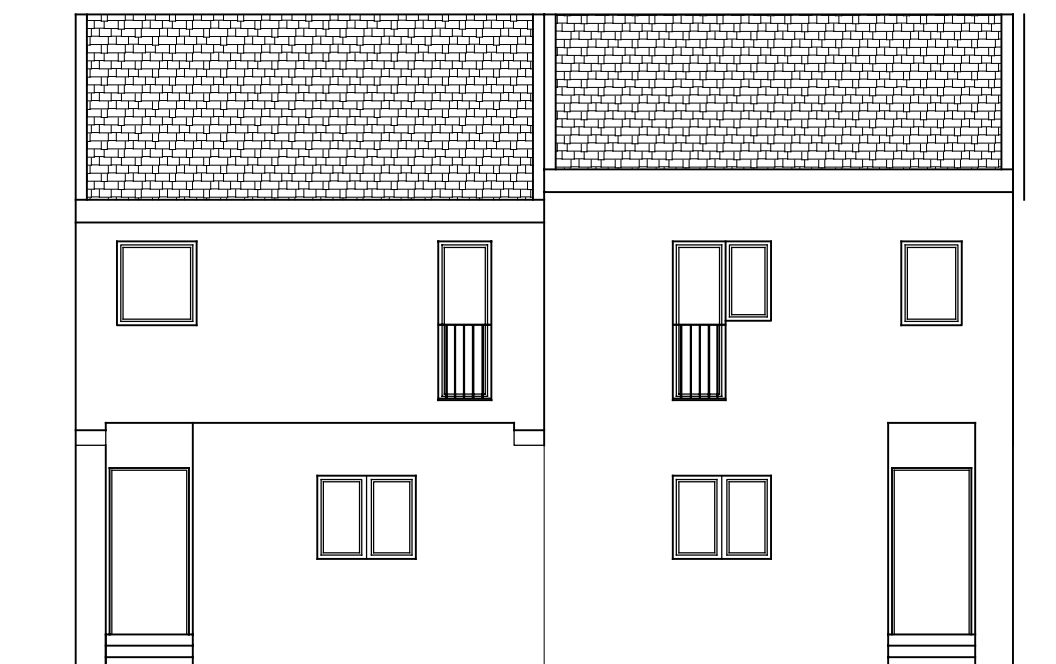
Sezione nuovo bagno



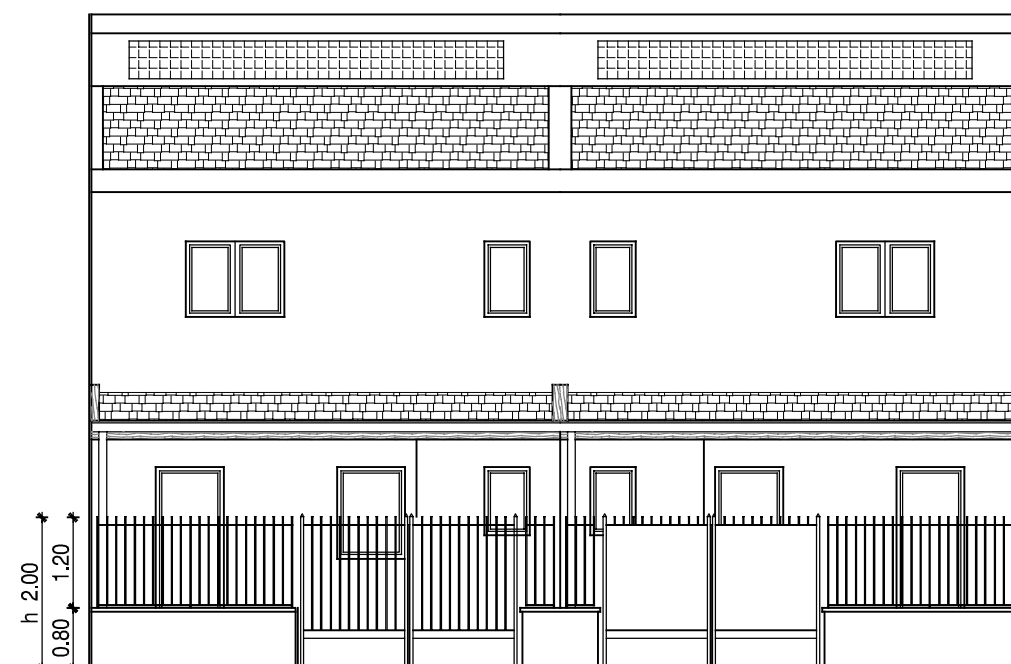
Pianta piano terra



Pianta primo piano



Prospetto anteriore



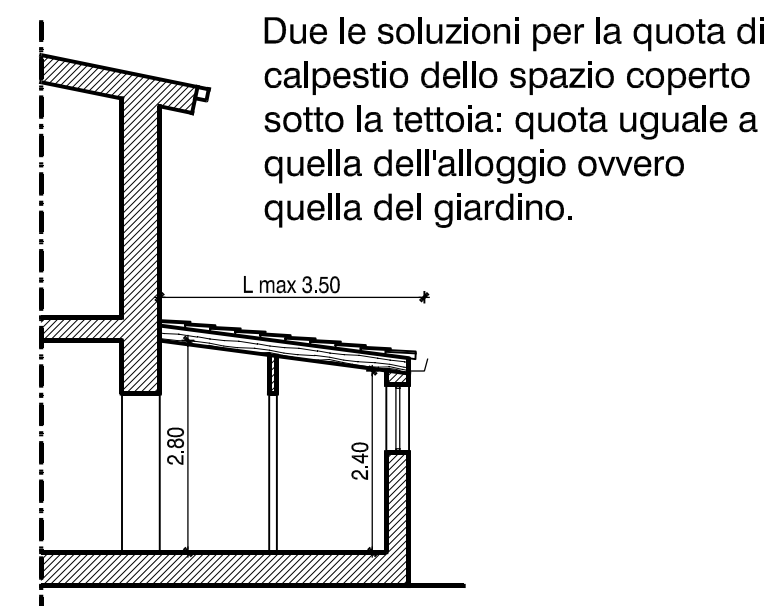
Prospetto posteriore

TIPOLOGIA B

scala 1:100

Il presente elaborato esemplifica gli interventi consentiti per le unità edilizie indicate come "tipologia B". Si è rappresentata la realizzazione, in ampliamento, di un bagno e di una tettoia. Il vano bagno potrà essere, in alternativa, un ripostiglio. Fisse ed inderogabili sono le dimensioni massime lorde consentite, e qui riportate, sia del vano bagno/ripostiglio che della tettoia.

E' consentito l'allargamento della finestra del vano pranzo fino ad un massimo di ml. 0.90.



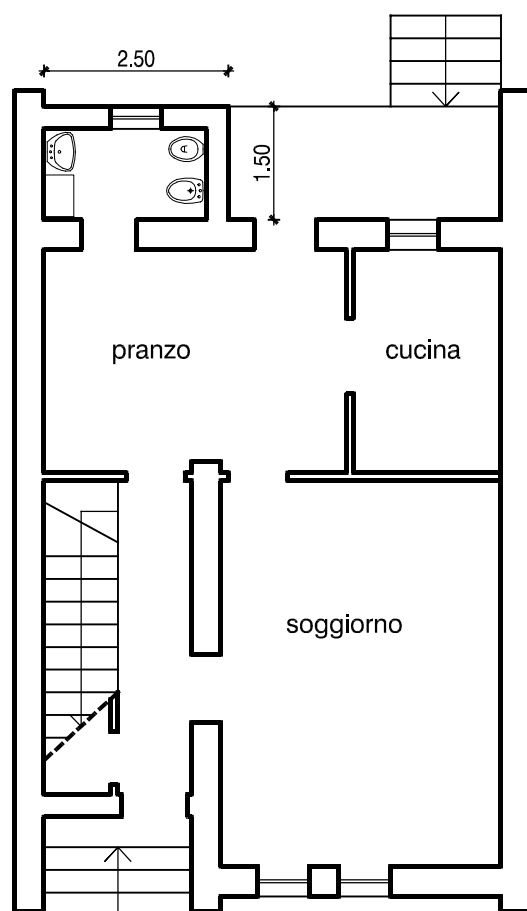
Sezione nuovo bagno

Sul prospetto posteriore dell'unità edilizia è stata rappresentata la tipologia di recinzione realizzabile indicando le dimensioni (da rispettare) del muretto di base e della cancellata sovrastante. Per quanto riguarda il cancello carrabile sono state rappresentate due soluzioni adottabili: un cancello parzialmente pannellato od interamente pannellato.

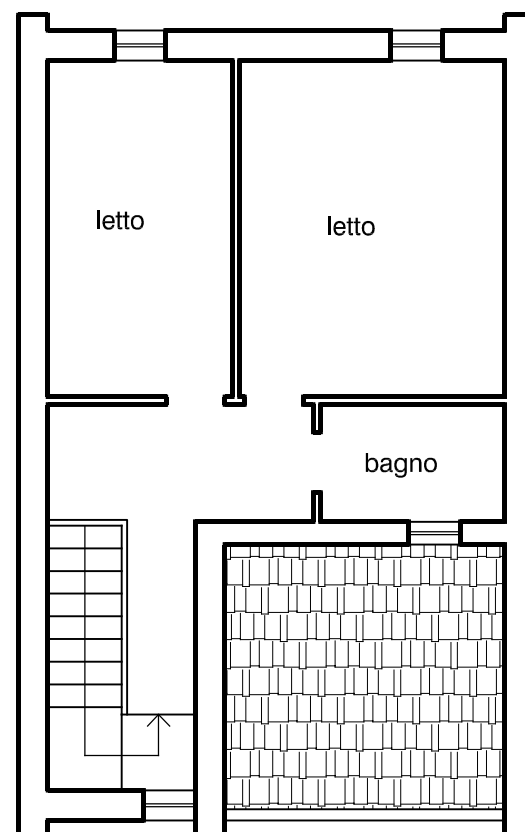
Sono, altresì, consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna che non comportino modifiche ai prospetti, salvo quelle consentite con gli interventi di ampliamento prima descritti.

TIPOLOGIA C

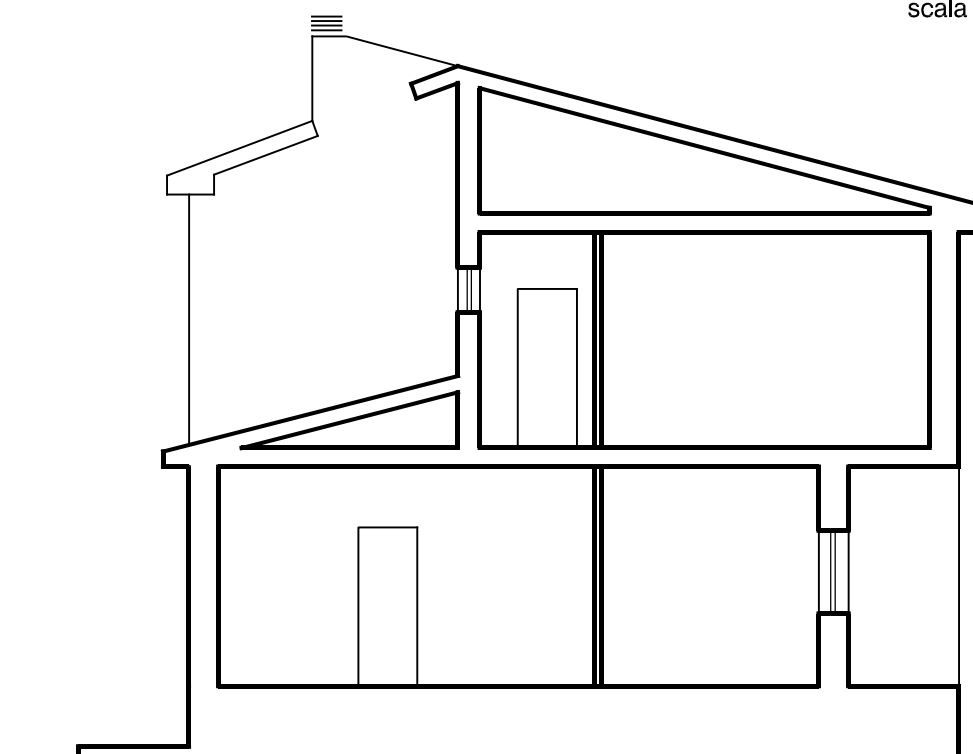
scala 1:100



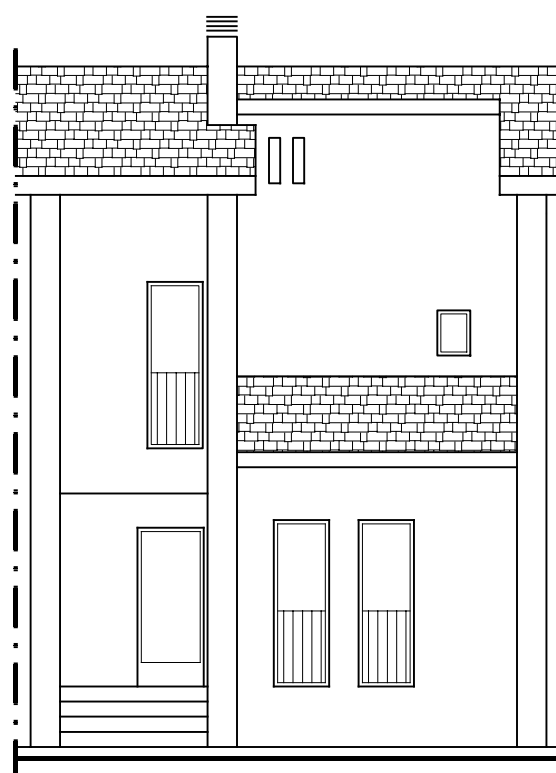
Pianta piano terra con
vano bagno consentito



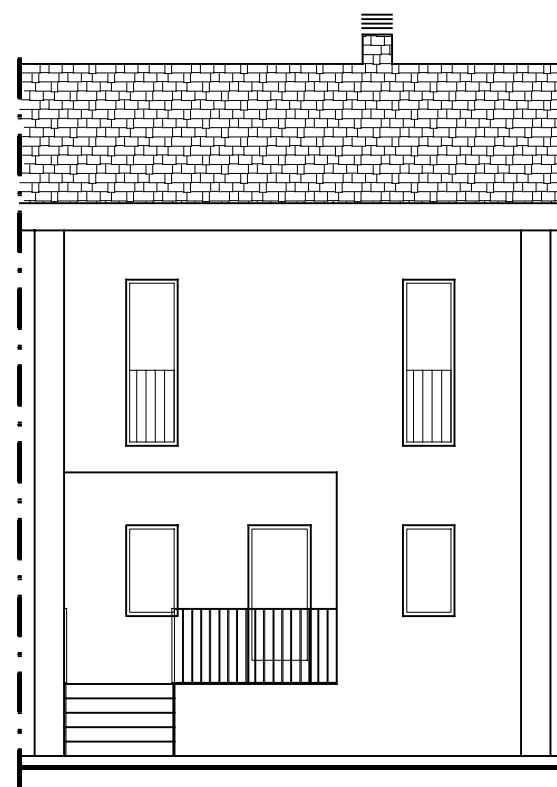
Pianta primo piano
stato di fatto



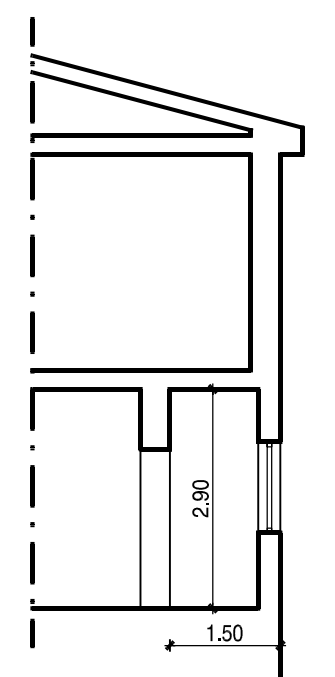
Sezione trasversale



Prospetto anteriore
stato di fatto



Prospetto posteriore con
nuovo bagno consentito



Sezione nuovo bagno

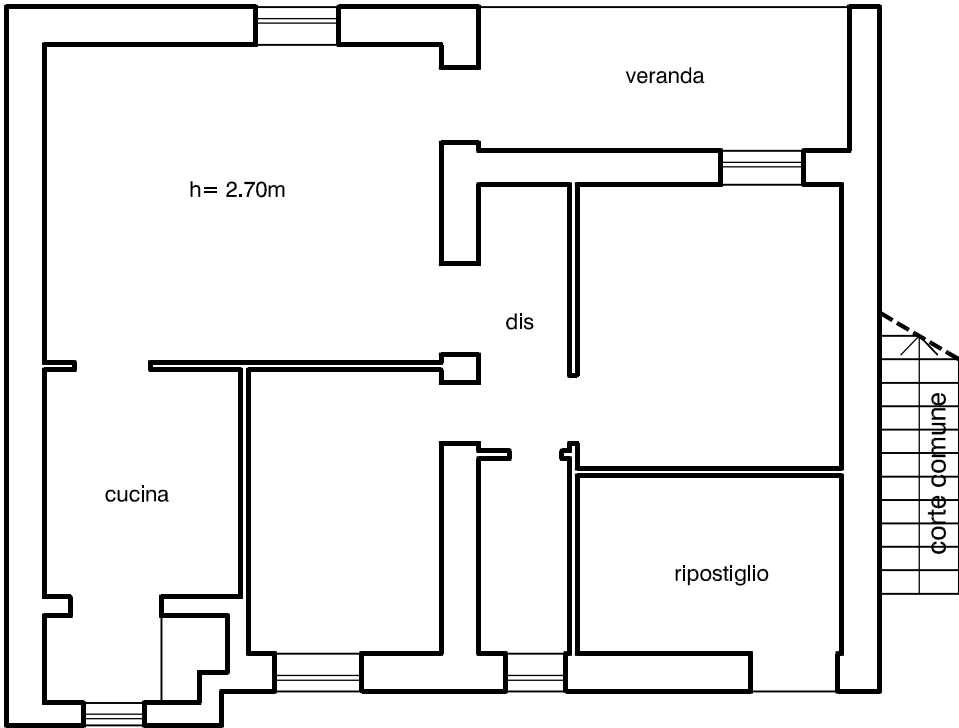
Il presente elaborato esemplifica l'intervento consentito per le unità edilizie indicate come "tipologia C". Si è rappresentata la realizzazione, in ampliamento, di un bagno. Il vano bagno potrà essere, in alternativa, un ripostiglio. Fisse ed inderogabili sono le dimensioni massime lorde consentite, e qui riportate, del vano bagno/ripostiglio che dovrà essere realizzato con la chiusura parziale del terrazzo di pertinenza del piano terra.

Sono, altresì, consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna che non comportino modifiche ai prospetti, salvo quelle consentite con gli interventi di ampliamento prima descritti.

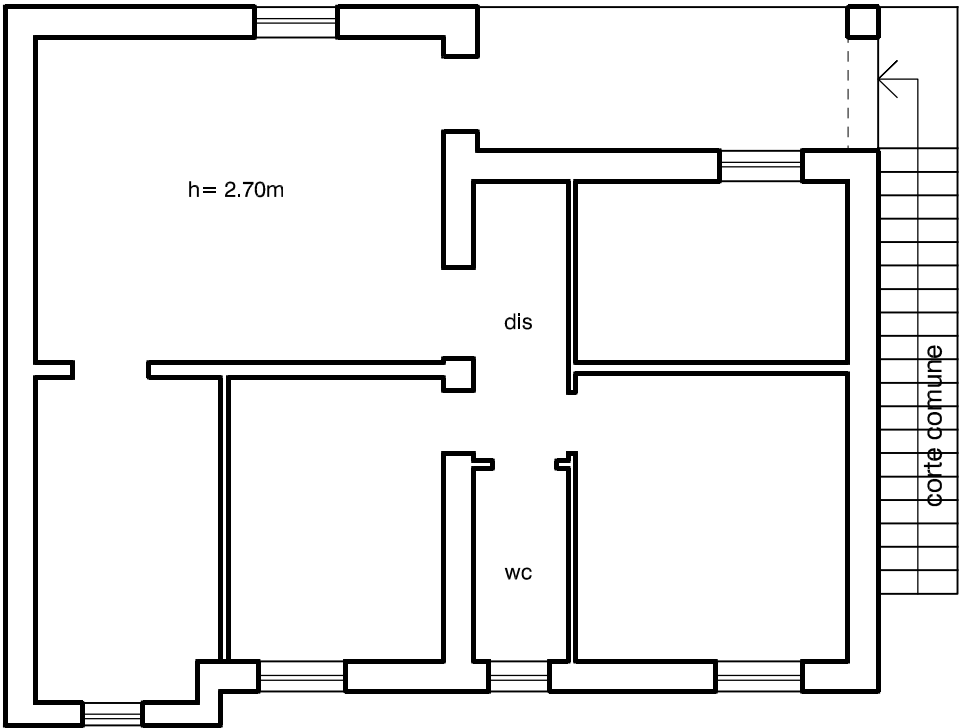
TIPOLOGIA D

scala 1:100

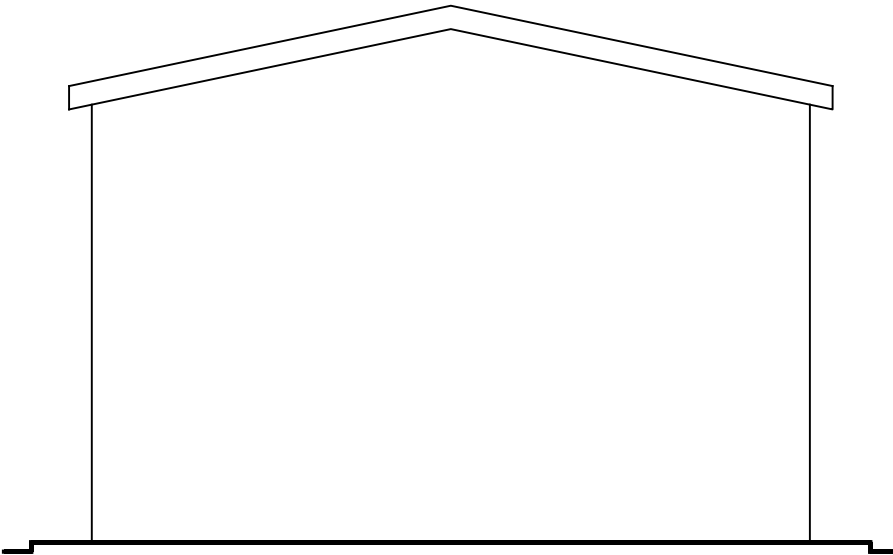
Per la "tipologia D" sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia interna. Non sono consentiti interventi che comportino la modifica dei prospetti.



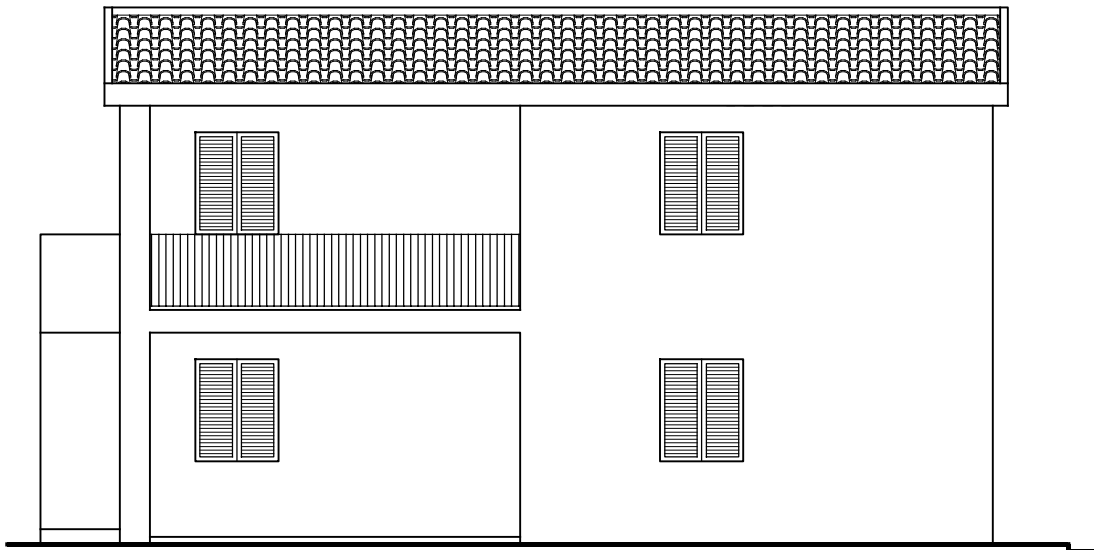
Piano terra



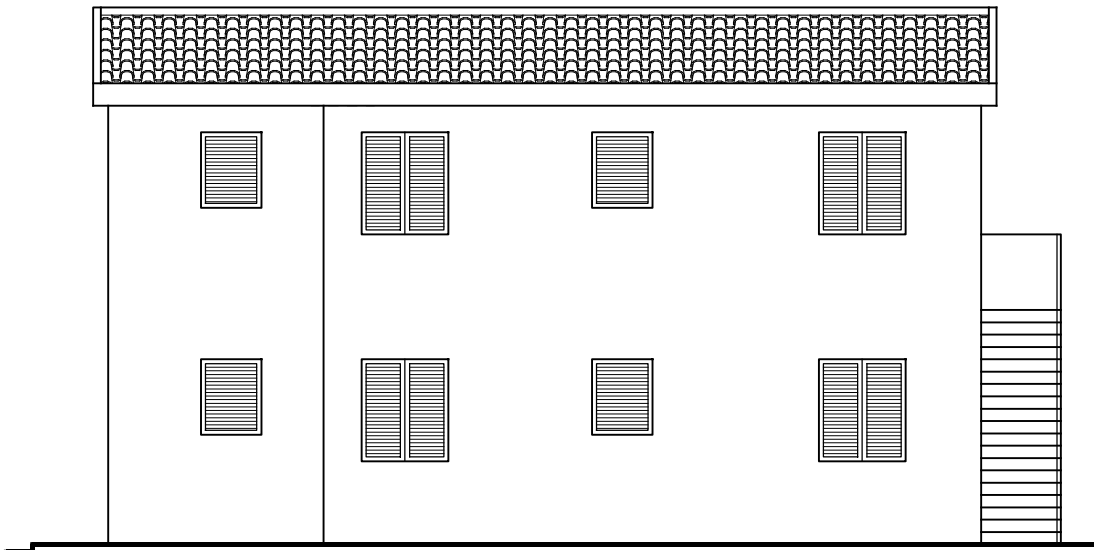
Piano primo



Prospetto laterale



Prospetto anteriore



Prospetto posteriore