

COMUNE DI ERCHIE

Prov. di Brindisi

UFFICIO TECNICO

P.E.E.P

PIANO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

LEGGE 18 APRILE 1962

Edilizia convenzionata-sovvenzionata-agevolata

Legge 457 del 5 agosto 1978

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

UFFICIO TECNICO

Arch. Carmelo Ciccarese

Ing. Antonio Gigli



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – L'edificazione delle aree inserite nel presente Piano è esclusivamente riservata ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, intendendo come tale: edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

La stessa è soggetta alle norme del Piano Urbanistico Generale vigente.

ART. 2 – Il comparto a cui si fa riferimento con la normativa de quo è individuato nel PUG vigente come “ B3 TUM 2.1 a -comparto perequativo di iniziativa pubblica-”, meglio distinto negli elaborati di progetto allegati alla presente normativa.

ART. 3 - Negli elaborati del piano sono individuati i seguenti elementi:

- Limiti dell'area interessata dal P.E.E.P.
- Indicazioni planovolumetriche con l'indicazione dei lotti;
- Aree a standards;
- Viabilità;
- Urbanizzazioni esistenti e di progetto;
- Indicazione sulla sostenibilità;
- Tipi edilizi.

ART. 4 – Le aree destinate all'insediamento residenziale con la suddivisione dei lotti e l'indicazione del tipo edilizio sono indicate nelle tavole di progetto. In esse sono definiti e rispettati i seguenti parametri:

- La superficie massima di copertura non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Volume massimo pari a quello indicato nella tavola P_02 di progetto, oltre la volumetria di trasferimento TDR, realizzata nei limiti del 40% della superficie fondiaria ;
- L'altezza massima è pari a mt 10.50;
- Distacco minimo dai confini mt 5.00
- Distacco dai fabbricati mt 10.00;
- Arretramento rispetto al filo stradale mt 3.00;
- Per gli edifici superiori a mt, trova applicazione l'art. 9 del D.M. 1444/68.

ART. 5 - E' consentita la unione di più lotti, con la concentrazione dei volumi su uno o più fabbricati, purchè siano rispettosi delle restanti norme ed indici contenuti nel presente piano e nel PUG.

ART. 6 – I cortili e le chiostre dovranno avere tutte le caratteristiche indicate nel regolamento urbanistico del PUG.

ART. 7 - Si intende per lotto l'area di pertinenza di ogni unità immobiliare o di più unità immobiliari nel caso di concentrazione di volumi in uno o più edifici.

Il relativo progetto deve comprendere la definizione in dettaglio della recinzione e della sistemazione dell'area esterna di pertinenza per l'intero lotto.

Tutti i lotti dovranno essere recintati con un'altezza massima in muratura di mt 1.30 ed una sovrastante ringhiera di altezza max di mt 1.70;

ART. 8 - I soggetti beneficiari sono: privati cittadini, cooperative edilizie e imprese che intendano edificare edilizia residenziale pubblica come meglio specificato all'art. 1 delle seguenti norme.

ART. 9 - Le abitazioni realizzate, al momento della agibilità, dovranno essere provviste di certificazione energetica, come previsto delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici riferite alla edilizia residenziale pubblica.

ART. 10 - Il tipo edilizio individuato, cioè l'insediamento estensivo residenziale dominato dalla tipologia isolata, rappresenta uno schema. E infatti il "tipo", nell'architettura non rappresenta tanto l'immagine d'una cosa da copiarsi o da imitarsi perfettamente, quanto l'idea di un elemento. La concentrazione di volumi di più lotti all'interno di un'area più estesa rientra esattamente in questa logica.

ART. 11 - Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni sono quelle individuate negli artt. 16 ultimo comma e 43 della legge n. 457 del 5 agosto 1978. In particolare:

- Superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare metri quadrati 95,00, oltre mq 18 per autorimessa a posto macchina;
- Superficie destinata a Snr non superiore al 40% della Su;
- Altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto non superiore a 2.70 metri per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2.40;
- L'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione dei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166.

ART. 12 - I lotti individuati nella planimetria delle indicazioni planovolumetriche nn. 19 e 31 possono essere destinati a attività non strettamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi e servizi collettivi per le abitazioni). Tali fabbricati, nei limiti dei volumi riportati nella tabella specifica, dovranno essere realizzati nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni che regolano le abitazioni, compreso l'indice di copertura non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto stesso.

ART. 13 - Il presente piano ha validità 18 anni a partire dalla data della sua approvazione (Documento Regionale di Assetto e Localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi)

ART. 14 - La convenzione regolante i rapporti tra Comune e acquirenti dovrà prevedere:

- La realizzazione e/o la monetizzazione a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- I termini per l'ultimazione degli edifici non superiore a 18 anni; i termini della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora dovessero essere realizzate direttamente dai proprietari, pari a quelli del corrispondente permesso di costruire;

- Qualora le opere di urbanizzazione primaria dovessero essere realizzate direttamente dai proprietari, questi dovranno fornire congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- Sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere della inosservanza;
- Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio dei permessi di costruire, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione del PUE.