

# CITTA' DI GALLIPOLI

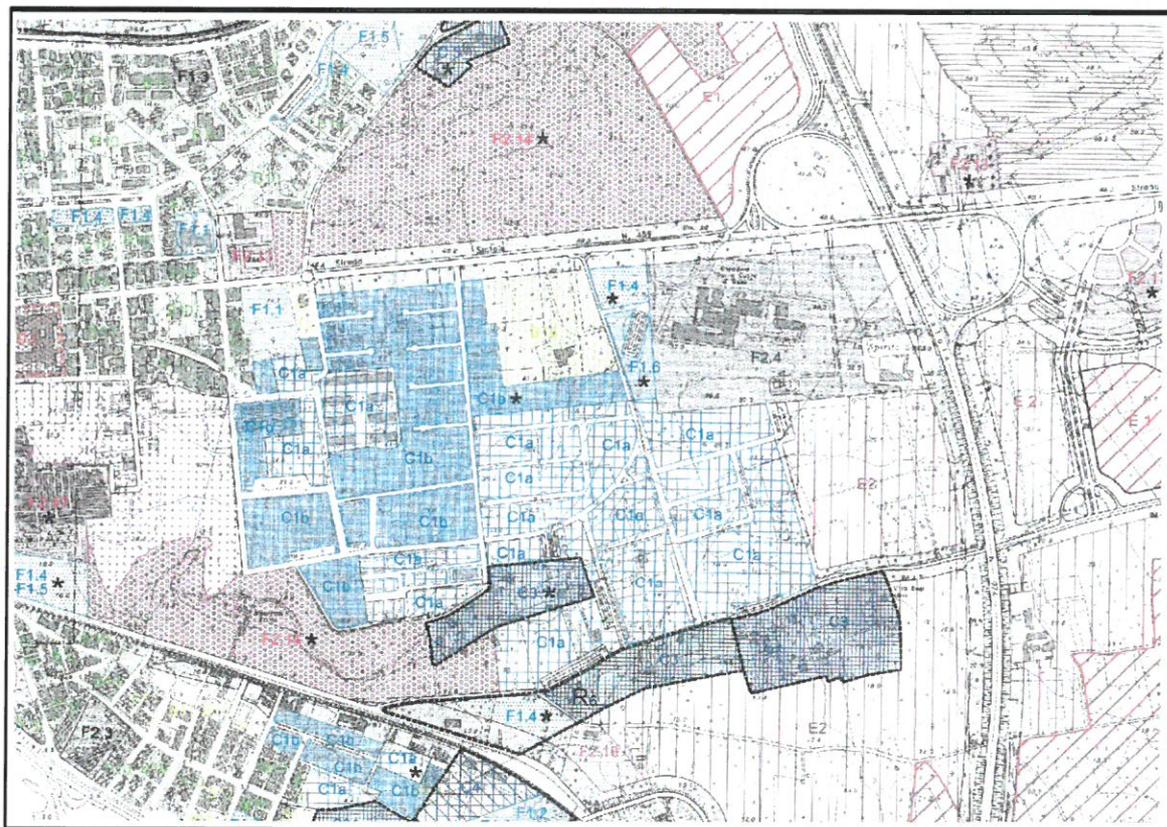
Provincia di Lecce



## PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SANTA VENARDIA"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R6



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Dott. Anna Maria Perrella

<b>ALLEGATO</b>		<b>SCALA:</b>
<b>C</b>	<b>-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA:</b>

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Barbara TUNDO

Tecnico Collaboratore:

ing. Valentina NICOLARDI

# COMUNE DI GALLIPOLI

## PROVINCIA DI LECCE



### PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " SANTA VENARDIA "

LL. RR n° 56/80 e 20/2001

#### Comparto R 6

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1 – Presupposti giuridici

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano le aree inserite nel Piano di Lottizzazione – SANTA VENARDIA - Comparto R 6, così come individuato nelle tavole di progetto, redatto ai sensi della Legge del 17/08/1942 n.1150 e ss.mm.ii., delle Leggi regionali n.56/1980 e n.20/2001 e delle norme del P.R.G. vigente del Comune di Gallipoli. Le presenti Norme costituiscono normativa specifica che regola l'attuazione e l'edificazione del P.di L.

### Art.2 – Elementi Costitutivi del Piano

#### Relazione generale e finanziaria – Tabelle da 1 a 7

- Tav. 1** - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto – Stralcio dal PPA 2011/2015  
- Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree. Stralcio dal foglio di mappa n. 16
- Tav. 2** - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 16 - Perimetro del Comparto su stralcio catastale  
Punti di ripresa fotografica dell'area
- Tav. 3** - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 16 – Individuazione della proprietà –  
Tabella proprietà dell'intero comparto - Individuazione dell'area lottizabile  
Tabella di partecipazione dell'intero comparto
- Tav. 4** - Individuazione del comparto su ortofoto della Regione Puglia – Area lottizabile  
Destinazione d'uso delle aree - Rilievo ulivi monumentali ed altri
- Tav. 5** – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofogrammetria del S.I.T. Regione Puglia.  
Dimensionamento
- Tav. 6** - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti – Alberi d'ulivo  
espianati e reimpiantati.
- Tav. 7** - Lottizzazione - Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi
- Tav. 8** - Planivolumetrico

**Tav. 9 a** - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche - Idrica – Fognante acque nere

**Tav. 9 b** - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche

Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali

**Tav. 9 c** - Rete fognante acque pluviali – Urbanizzazioni secondarie / verde pubblico attrezzato

**Tav. 10** - Tipi edilizi - Planimetrie, prospetti, sezioni, volumi e superfici

**Tav. 10 a** - Tipi edilizi - Planimetrie, prospetti, sezioni, volumi e superfici

**Tav. 11** - Lottizzazione - Profili

**Allegato A** – Visure catastali

**Allegato B** - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

**Allegato C** – Norme Tecniche d' Attuazione

**Allegato D** - Schema convenzione

**Allegato E** – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.

**Allegato F** – Relazione paesaggistica semplificata ( D.P.C.M. 12.12.2005 )

**Altri elaborati redatti da:**

**Prof. Botanico Pietro Medagli, Dott. Agronomo Stefano Arzeni, Dott. Agronomo Alessio Turco, Dott. Geologo Marcello De Donatis, Geom. Marco Giuranna.**

**Allegato G** - Piano quotato dell'area

**Allegato H** – Uso del suolo, muri a secco, localizzazione ulivi

**Allegato I** - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica

**Allegato L** - Censimento e gestione degli ulivi monumentali

**Allegato M** - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale

**Allegato N** - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Documentazione completa su supporto informatico e firmata digitalmente

### **Art. 03 - Confini del Piano e suo valore normativo**

Hanno valore vincolante per la l'attuazione del Piano:

- Il perimetro delle aree indicate dalle planimetrie catastali e nelle altre planimetrie di Piano (Tav. 1, 2, 3, 4).
- La destinazione d'uso delle aree e degli edifici (Tavv. 5 – 6 ).
- La viabilità, i parcheggi e gli spazi pubblici. (Tav. 6 – 7 - 9b).
- Le superfici coperte degli edifici, la loro altezza massima, il numero dei piani fuori terra, i volumi massimi, i fili fissi di allineamento, i fili di arretramento, le sagome di massimo ingombro (Tavv. 8 – 10 - 11 - 12).
- hanno valore vincolante e normativo il perimetro del comparto R 6, stabiliti dal piano.

Hanno ancora valore prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- Il trattamento del verde e del suolo all'interno dei lotti edificabili e spazi pubblici.
- La tutela e la permanenza delle alberature di alto fusto e degli ulivi monumentali.

Hanno valore preferenziale le indicazioni delle opere e degli edifici:

- Le tipologie edilizie e la distribuzione interna degli spazi ( Tav. 10 )
- Le indicazioni planivolumetriche ( Tav. 11 )
- Il tracciato delle reti e dei servizi preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. ( Tav. 9a – 9b)

#### **Art.4 - Classificazione delle aree**

Per l'applicazione delle seguenti norme vale la classificazione delle aree così come stabilita nelle Tavv. 5 – 6 – 7 - 8.

Le aree sono classificate di uso pubblico e di uso privato.

Le aree di uso pubblico sono quelle relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e parcheggi, come indicato nelle Tav. 5 – 6 – 8 – 9a - 9b e quelle per l'intervento pubblico residenziale – C3 b.

Quelle di uso privato sono quelle destinate alla residenza C.3 a, C3 b, C3 c, C3 d, C3 e, al verde privato e ai parcheggi di pertinenza degli edifici.

#### **Art.5 - Aree di urbanizzazione primaria**

Sono quelle aree destinate alla realizzazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi, dei percorsi pedonali pubblici, delle piste ciclabili, dei parcheggi e del verde stradale previsti dal Piano (Tavv. 9a, 9b).

La realizzazione di dette opere verrà effettuata sulla base di progettazione esecutiva da approvare e appaltarsi ai sensi della vigente legislazione in materia di appalti, di opere e servizi.

#### **Art.6 - Aree di urbanizzazione secondaria**

Sono le aree e le opere destinate dalle F.1.4, verde pubblico attrezzato. In tali aree, in presenza di alberatura di alto fusto ed in particolar modo di ulivi monumentali, è prescritta la permanenza o il rimpianto di alberature provenienti da altre aree pubbliche o private da sistemare.

Nelle aree a verde pubblico è opportuno prevedere delle vasche o laghetti per la raccolta delle acque piovane, attraverso caditoie e canalizzazioni. Tali acque sarebbero utilizzate, con apposito impianto, all'irrigazione delle aree verdi sia pubbliche che private con netevole risparmio dell'acqua potabile per uso umano.

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà inoltre rispettare gli indirizzi di cui alle D.G.R. n.1505 del 02/08/2013.

#### **Art.7 - Prescrizione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione**

I progetti esecutivi della viabilità, dei parcheggi, dei percorsi pubblici, etc, dovranno rispettare i tracciati, le larghezze stradali, dei marciapiedi e dei percorsi previsti nella tavola di Piano e dovranno essere indicati i materiali che si intende utilizzare per tali opere.

I progetti esecutivi relativi alle infrastrutture tecnologiche (canalizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, rete idrica e delle reti di fognatura bianca e nera) dovranno, in linea di massima, rispettare i tracciati previsti nelle tavole di Piano. Potranno essere adottate quelle modifiche ritenute necessarie per il migliore funzionamento delle reti.

I progetti per la sistemazione delle aree a verde attrezzato dovranno uniformarsi alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

I lottizzanti provvederanno alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a loro carico.

#### **Art.8 - Lotti edificatori**

Gli edifici da realizzare sono individuati nelle tavv. 8, 10,11, con la rispettiva indicazione delle superfici e dei volumi e del verde privato di pertinenza.

Le previsioni normative relative ai Lotti C3, dei singoli interventi (tipologia, sup. max coperta, volume max realizzabile, n° di piani fuori terra, altezza degli edifici), sono contenuti nella Tav. 8

#### **Art.9 - Prescrizioni relative alla progettazione**

I progetti sui lotti dovranno rispettare, oltre alla presente normativa, le prescrizioni del "Nuovo Regolamento Edilizio Tipo della Regione Puglia", le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano che prevedono la realizzazione di edifici residenziali e di edifici con destinazione commerciale/terziario.

È concessa la realizzazione di piani interrati e seminterrati per servizi e parcheggi.

Tra le azioni di mitigazione sull'effetto creato dal consumo del suolo si prevede la realizzazione di tetti verdi ed eventualmente anche di "pareti verticali", che incrementano la purificazione dell'aria, dell'acqua e la regolarizzazione del clima.

I "tetti verdi" possono fungere da aree di approvvigionamento o sosta per l'avifauna di transito e quindi avere un effetto anche in termini di "rete ecologica".

Si dovranno adottare opportuni accorgimenti per incrementare l'uso di energia rinnovabile ed aumentare l'efficienza degli edifici per ridurre i consumi, facendo seguito al Protocollo ITACA Puglia 2017.

## **Art.10 - Attuazione del Piano**

L'efficacia del presente P. di L. interverrà a seguito della stipula della Convenzione regolante i rapporti tra lottizzanti ed il Comune di Gallipoli. (Allegato D ).

Il Piano si attuerà a mezzo di interventi diretti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, previo rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

Il rilascio dei Permessi di costruire relativi agli interventi nei lotti edificatori sarà subordinato alla cessione delle aree di proprietà dei richiedenti destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al pagamento degli oneri sul costo di costruzione.

Le eventuali riletture dimensionali, scaturenti della fisicizzazione del Piano, costituiscono mero adeguamento allo stato di fatto, e non costituiscono variante urbanistica al P.di L.. Tale eventualità non determinerà, comunque, modifica alle capacità insediative del Piano.

La validità convenzionale del P. di L. è di anni 10 (dieci). Per eventuali parti di esso non attuato, entro detto termine, si applicheranno le disposizioni legislative in materia.

## **Art.11 - Disposizioni finali**

Le presenti norme costituiscono disciplina specifica che regola l'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionato.

In fase di progettazione ed esecuzione delle opere e degli edifici, per quanto non detto ed indicato nelle presenti Norme e negli elaborati di Piano valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente, le disposizioni Statali e Regionali, nonché le prescrizioni ed indirizzi di cui alla D.G.R. n. 1505 del 2/08/2013.

Gallipoli,li .....

Tecnici incaricati:

Arch. Vincenzo Mariello

Arch. Barbara Tundo

Collaboratori:

Ing. Valentina Nicolardi

Il presidente del Consorzio e legale rappresentante