

CITTA' DI GALLIPOLI

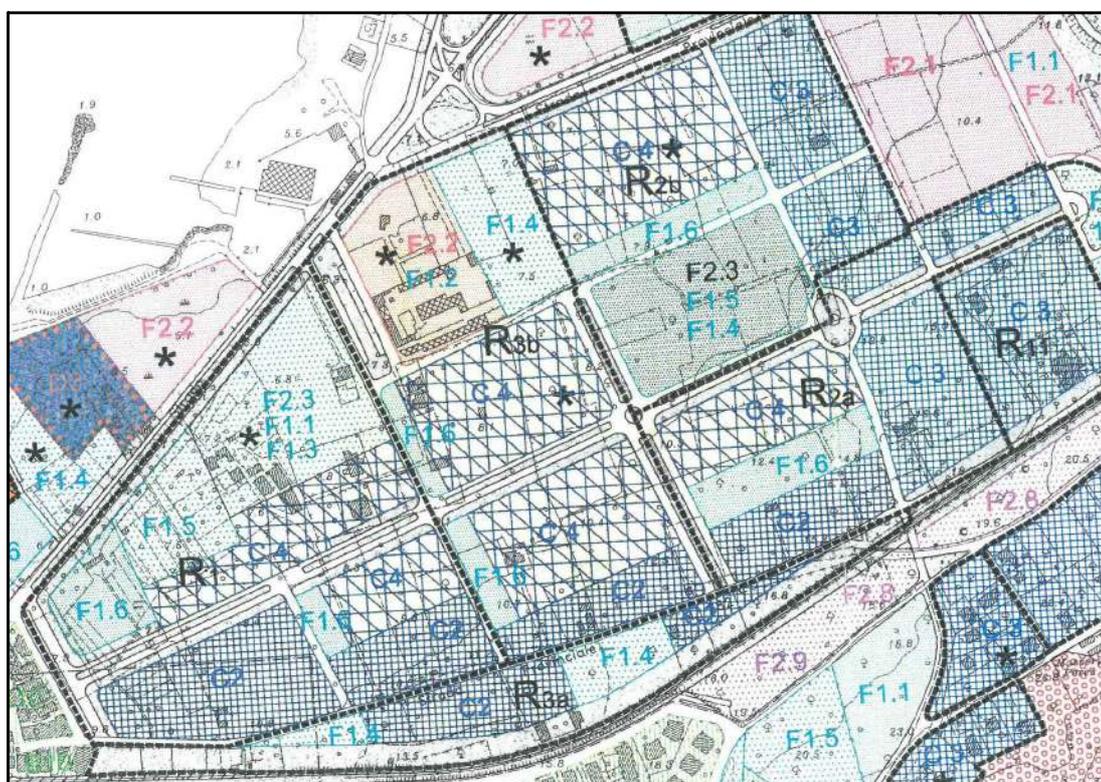
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "GIARDINI"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R1



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Ing. Giuseppe GUIDO

ALLEGATO		SCALA: 1 : 1.000/100
C	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	DATA: AGGIORNAMENTO GIUGNO 2022

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Raffaele GUIDO

Collaboratori: ing. Valentina NICOLARDI

arch. Simonetta GUIDO

COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINI "

LL. RR n° 56/80 e 20/2001

Comparto R1 – tra via Lecce, via Brescia e via Scalelle

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – Presupposti giuridici

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano le aree inserite nel Piano di Lottizzazione – Giardini - Comparto 1, 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

Gli elementi costitutivi del P.di L. sono i seguenti:

Elenco degli elaborati:

Relazione generale e finanziaria – Tabelle da 1 a 5

Tav. 1 - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto

Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree.

Tav. 2 - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 10

Perimetro del Comparto su stralcio catastale

Rilievo aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia

Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 10 – Tabella di partecipazione al comparto

Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà

Tav. 4 - Individuazione del comparto su ortofoto della Regione Puglia

Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con destinazione d'uso delle aree

Nuova zonizzazione – Rilievo ulivi monumentali e non..

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 - Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti - muretti a secco esistenti

Tav. 7 - Zonizzazione- Alberi d'ulivo disseccati causa xylella-nuova collocazione muretti a secco

Tav. 8 - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi

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

Tav. 9 b - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche
Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali

Tav. 10 - Lottizzazione - Profili

Tav. 11 - Planovolumetria

Tav. 12 a - Tipologie edilizie – Lotti C/2 A e C/2 B
Planimetrie, prospetti, sezioni, volumi e superfici

Tav. 12 b - Tipologie edilizie – Lotto C/4 – Planimetrie

Tav. 12 c - Tipologie edilizie – Lotto C/4 – Prospetti, sezioni. Volumi e superfici
Prospetti, sezioni, volumi e superfici

Tav. 13 - Piano quotato dell'area (Geom. Marco Giuranna)

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)

Allegato G – Istanza parere di compatibilità paesaggistica

Allegato H - Render

Allegato I - Uso del suolo, muri a secco, localizzazione ulivi

Allegato L - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica

Allegato M – V.A.S – Rapporto preliminare di orientamento

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

Documentazione completa su supporto informatico

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).
- La destinazione d'uso delle aree e degli edifici (Tavv. 4 – 5 – 6 – 7 - 8).
- La viabilità, i parcheggi e gli spazi pubblici. (Tav. 5 – 8 – 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 – 12a - 12b – 12c - 12d – 12e).
- hanno valore vincolante e normativo il perimetro del comparto R1, 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 (Tavv. 12a - 12b – 12c – 12d – 12e)
- Le indicazioni planivolumetriche (Tav. 10)
- Il tracciato delle reti e dei servizi preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (Tav. 9a - 9b - 10)

Art.4 - Classificazione delle aree

Per l'applicazione delle seguenti norme vale la classificazione delle aree così come stabilita nelle Tavv. 4 – 5 – 6 - 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 - 10

Quelle di uso privato sono quelle destinate alla residenza C2 e misto commerciale e residenziale del Lotto C4 A, al verde privato e ai parcheggi di pertinenza degli altri 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. 9° e 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. Per alcune di queste infrastrutture sarà necessario redigere progetti esecutivi con il concorso dei Comparti, ad est l'R1, R2a ed R2 b

Art.6 - Aree di urbanizzazione secondaria

Sono le aree e le opere destinate alle F.1.1, attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, alle F.1.3, attrezzature religiose d'interesse comune, alle F.1.5 verde sportivo, alle F.2.3, attrezzature di interesse collettivo private. (Tavv. 8 – 10 – Tab. 2 e 5)

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.

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 nella tav. 8 e 11 e nelle Tavv. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e) con la rispettiva indicazione delle superfici e dei volumi e del verde privato di pertinenza.

Le previsioni normative relative ai Lotti C2 e C4, 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 indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano che prevede la realizzazione di edifici residenziali e di edifici misti, residenziale/terziario.

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

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. Raffaele Guido

Collaboratori:

Ing. Valentina Nicolardi

Arch. Simonetta Guido