

CITTA' DI GALLIPOLI

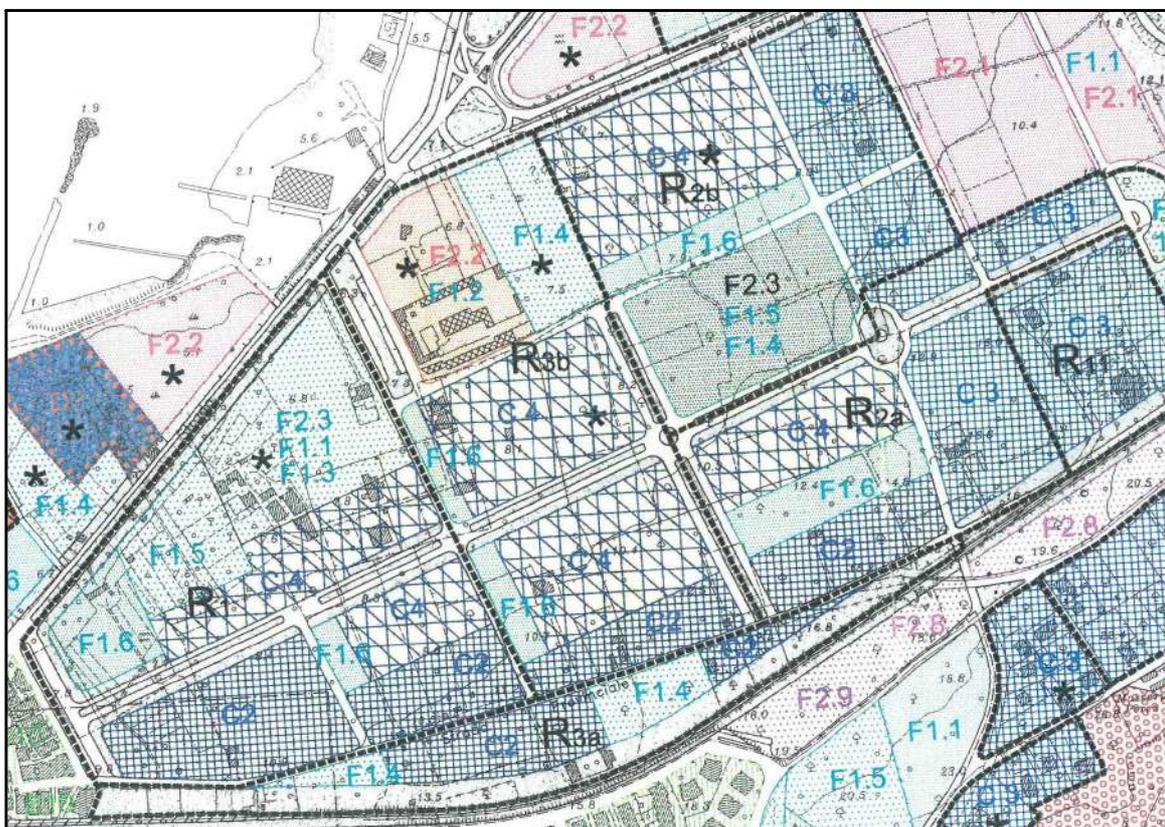
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SACRAMENTO"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R2B



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Dott. Giulio CAZZELLA

ALLEGATO	-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SCALA:
C		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 " SACRAMENTO " **LL. RR n° 56/80 e 20/2001** **Comparto R2 b**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – Presupposti giuridici

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano le aree inserite nel Piano di Lottizzazione – SACRAMENTO - Comparto R2 b, 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

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 dai Fogli di Mappa N° 7 e 10

Perimetro del Comparto su stralcio catastale

Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Stralcio catastale – Fogli di Mappa N° 7 e 10

Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà

Tabella di partecipazione al Comparto

Tav. 4 - Individuazione del Comparto su orto foto della Regione Puglia

Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con 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 ante xylella- muretti a secco
- Tav. 7** - Zonizzazione - Destinazione d'uso delle aree
Alberi d'ulivo disseccati causa xylella- nuova collocazione di porzioni di 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 - Rete pluviale
- Tav. 9 b** - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche:
Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale - Parcheggi - Sezioni stradali
- Tav. 9 c** - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie
Verde pubblico attrezzato - Verde sportivo
- Tav. 10** - Planovolumetria
- Tav. 11** - Profili
- Tav. 12 a** - Tipi edilizi - Lotto C/4 a (Piante - prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)
- Tav. 12 b** - Tipi edilizi - Lotto C/4 b (Piante - prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)
- Tav. 12 c** - Tipi edilizi - Lotti C/4 b e C/3 a, C/3 b, C/3 c, C/3 d (Piante, prospetti, sezioni, calcoli di volumi e superfici)
- Tav. 13** - Render dell'intervento
- 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** - Analisi botanico - vegetazionale e fito climatica
- Allegato I** - Censimento ulivi ante Xylella e muri a secco - carta dell'uso del suolo e vegetazione
- Allegato L** - Piano quotato
- Allegato M** - Studio Geo - Idro - Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale
- Allegato N** - V.A.S. - Rapporto Preliminare di Orientamento

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).
- La destinazione d'uso delle aree e degli edifici (Tavv. 4 – 5 – 6 – 7 - 8).
- La viabilità, i parcheggi e gli spazi pubblici. (Tav. 6 – 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 – 10 - 12a - 12b – 12c - 12d – 12e).
- hanno valore vincolante e normativo il perimetro del comparto R2 b, 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 – 9c)

Art.4 - Classificazione delle aree

Per l'applicazione delle seguenti norme vale la classificazione delle aree così come stabilita nelle Tavv. 4 – 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 - 9c – 10 e quelle per l'intervento pubblico residenziale – C3 b.

Quelle di uso privato sono quelle destinate alla residenza C.3 a e C3 c e commerciale dei Lotti C4 a, C4 b e C4 c, 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, 9c).

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 ovest R3b ed a sud R2a.

Art.6 - Aree di urbanizzazione secondaria

Sono le aree e le opere destinate dalle F.1.4, verde pubblico attrezzato e F.1.5 verde sportivo. 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 nella tav. 8 e 10 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 C3 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

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione del Comparto R2 B, si è cercato di ottimizzare i massimi aspetti economici e sociali con la salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Lo scenario prova a coniugare tali principi attraverso scelte di piano che portino a soluzioni progettuali il più possibile consone ai principi di Europa 2020.

Considerato il contesto in cui si opera, di tipo periurbano, tale scenario rappresenta la soluzione ottimale per garantire uno sviluppo della città in un contesto già fortemente alterato dall'uomo e nello stesso tempo apportare scelte progettuali volte al miglioramento paesaggistico.

Infatti, la trasformazione di quest'area deve essere vista come una potenzialità per migliorare anche alcuni servizi a livello comunale.

La superficie impermeabilizzata dell'area agricola da destinare all'edificato, sarà molto limitata rispetto all'estensione totale del piano.

L'implementazione di misure di mitigazione, porteranno allo sviluppo di servizi ecosistemici finalizzati sia al benessere della popolazione che alla biodiversità.

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".

Le coperture vegetali consentono un migliore isolamento termico ed un funzionamento più economico degli impianti di raffrescamento e riscaldamento.

Inoltre, verranno implementati altri servizi ecosistemici attraverso il potenziamento della vegetazione con piante arbustive ed arboree nelle aree a verde pubblico e private, con inserimento di essenze della tradizione agricola locale.

Si ritiene opportuno creare, nelle aree verdi a standard, "bacini artificiali temporanei filtranti" per la raccolta e dispersione delle acque piovane per garantire la normale infiltrazione in falda e l'utilizzo per usi irrigui delle stesse aree.

Tali sistemi, da realizzare secondo le linee guida dell'ISPRA, svilupperebbero sistemi acquatici temporanei di pregio a supporto della biodiversità.

Inoltre, in un contesto periurbano, con presenza di fenomeni di degrado dovuti alla presenza di edifici abbandonati, viabilità improvvisata, edificazione eterogenea e fenomeni di disseccamento degli ulivi, il Piano di Lottizzazione potrà agire da elemento di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica.

I progetti sui lotti dovranno rispettare, oltre alla presente normativa, le prescrizioni del "Nuovo Regolamento Edilizio Tipo della Regione Puglia", le NTA del P.R.G. e 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.

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.

Per quanto riguarda più dettagliate indicazioni e prescrizioni sull'arredo urbano, i materiali da utilizzare per le costruzioni, le recinzioni, colori, rifiniture e pertinenze, le stesse non sono previste in questa fase progettuale, come indicato dall'art. 126 del R.E. ma il tutto sarà approfondito con il progetto definitivo delle infrastrutture, urbanizzazioni ed arredo urbano.

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 dalla 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 giugno 2022 (aggiornamento)

Tecnici incaricati:

Arch. Vincenzo Mariello

Arch. Raffaele Guido

Collaboratori:

Ing. Valentina Nicolardi

Arch. Simonetta Guido

Il presidente del Consorzio e legale rappresentante

Dott. Giulio CAZZELLA