

CITTA' DI GALLIPOLI

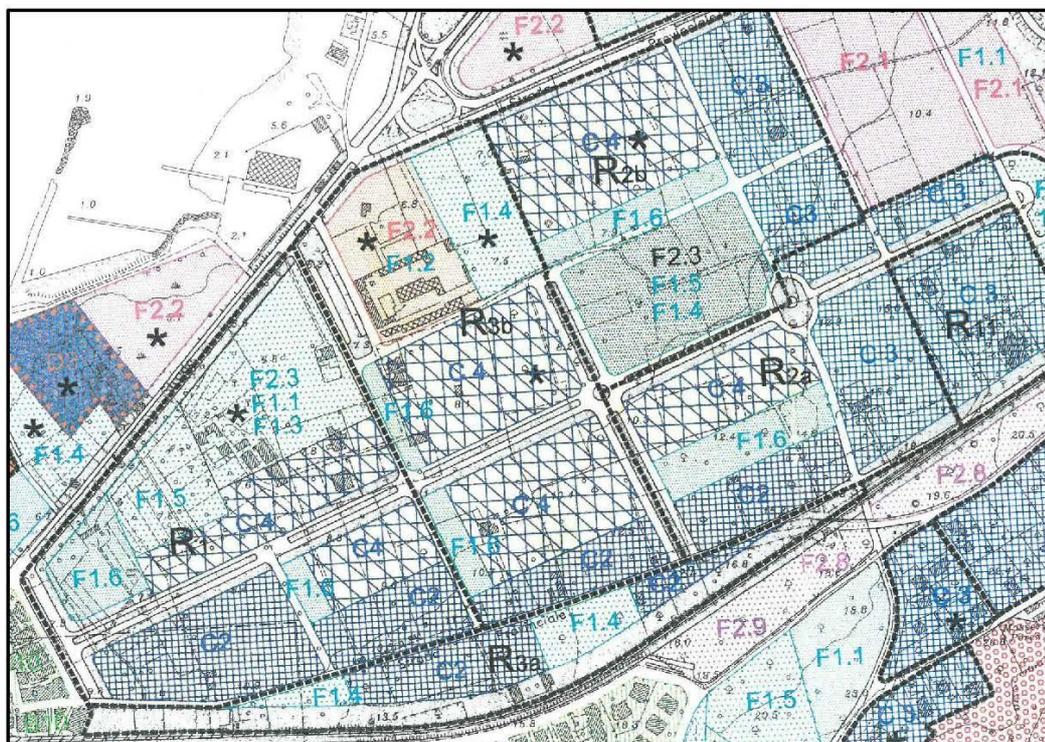
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SAN LEONARDO"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R3B



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Ing. Antonio Carluccio

ALLEGATO		
C	- NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
		DATA:

arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Raffaele GUIDO

COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " SAN LEONARDO "

LL. RR n° 56/80 e 20/2001

Comparto R3 b - tra via Lecce e via Scalelle

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. I- Presupposti giuridici

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano le aree inserite nel Piano di Lottizzazione - San Leonardo - Comparto R3 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.d.L.

Art.2 - Elementi Costitutivi del Piano

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

Elenco degli elaborati:

Relazione generale e finanziaria - Tabelle

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 - Rilievo aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia

Perimetro del Comparto su stralcio catastale

Punti di ripresa fotografica dell'area

Individuazione delle proprietà - Individuazione delle superfici

Tav. 3 - 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. 4 - Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofogrammetria del S.I.T. Regione Puglia.

Dimensionamento

Tav. 5 - Zonizzazione - Destinazione d'uso delle aree

Alberi d'ulivo esistenti - Alberi d'ulivo espianati e reimpiantati

Tav. 6 - Lottizzazione - Sagoma di massimo ingombro degli edifici - Fili fissi

Tav. 7.1 Tipologie edilizie - Lotto C/2 A

Tav. 7.2 Tipologie edilizie - Lotto C/2 B

Tav. 7.3A Tipologie edilizie - Lotto C/4 A - (Planimetrie)

Tav. 7.38 -Tipologie edilizie - Lotto C/4 A - (Prospetti , sezioni, volumi e superfici)

Tav. 7.4A -Tipologie edilizie - Lotto C/4 B - (Planimetrie)

Tav. 7.48 - Tipologie edilizie - Lotto C/4 B - (Prospetti, sezioni, volumi e superfici)

Tav. 8.1 - Urbanizzazioni Primarie - Reti pubbliche

Idrica - Fognante acque nere - Fognante acque pluviali

Tav. 8.2 - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche

Pubblica illuminazione - Rete viaria stradale e pedonale - Sezioni stradali

Tav. 9 - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie

Verde pubblico attrezzato - Arredo urbano - - Parco degli ulivi monumentali

Tav. 10 - Planovolumetria

Tav. 11 - Profili

Allegato A -Visure catastali

Allegato 8 - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

Allegato C - Norme Tecniche d'Attuazione

Allegato O - Schema convenzione

Analisi botanico - vegetazionale e fitoclimatica

Censimento e gestione degli ulivi monumentali

Studio Geo - Idro - Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti

di pianificazione territoriale

Documentazione completa su supporto informatico

Art.03 - Confinidel 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 e2).

La destinazione d'uso delle aree e degliedifici (Tavv. 3 - 5 - 6).

La viabilità, iparcheggie gli spazi pubblici.(Tav. 5 - 8.2.

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. 6-7.1-7.2-7.3A-7.38-7.4A-7.48-10-11).

hanno valore vincolante e normativo il perimetro del comparto R3 8, 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. 7.1-7.2-7.3A-7.38-7.4A-7.48)

Le indicazioni planivolumetriche (Tav. 10)

Il tracciato delle reti e dei servizi preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (Tav. 8.1-8.2-9)

Art.4 - Classificazione delle aree

Per l'applicazione delle seguenti norme vale la classificazione delle aree così come stabilita nelle Tavv. 3,4 e 5.

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. 3,4 e 5

Quelle di uso privato sono quelle destinate alla residenza 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 previsti dal Piano (Tavv. 5 e 9).

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 confinanti, ad ovest l'R I e ad est l' R2 b

Art.6 - Aree di urbanizzazione secondaria

Sono le aree e le opere destinate alle F.1.2.attrezzature civili d'interesse comune, alle F.2.2, attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale, oltre ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e al verde attrezzato - F.1.4.

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 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. 6 e nelle Tavv. 7.1 - 7.2 - 7.3 A - 7.3B - 7.4 A - 7.4 B) 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 contenute nelle Tavv. 6-7.1 - 7.2 - 7.3A - 7.3B - 7.4 A - 7.4 B - 9 - 10 .)

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 riattrezzature 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

Arch. Vincenzo Mariello

VINCENZO MARIELLO
Architetto

Arch. Raffaele Guido
