

COMUNE DI FASANO
(PROVINCIA DI BRINDISI)

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
ZONA RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE C2
- COMPARTO N.12 -**



COMMITTENTE: **CONSORZIO PROPRIETARI COMPARTO N. 12**
Rappresentante legale Sig. Giovanni Scianaro

PROGETTISTA: **Arch. GIANLUCA ANDREASSI**
Arch. ELIA PUTIGNANO

COLLABORATORI: **Ing. Stefania Casalino**
Arch. Marco Massari
Arch. Giovanna Netti

TIMBRO:	OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV. R2
VISTI:		DATA NOVEMBRE 2009

Titolo 1) Caratteri generali del progetto di Piano di Lottizzazione	3
Art. 1.1 Oggetto	3
Art. 1.2 Elaborati costitutivi	3
Art. 1.3 Prescrizioni	4
Titolo 2) Elementi costitutivi e contenuti specifici.....	5
Art. 2.1 Articolazione dei contenuti	5
Art. 2.2 Le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e i lotti di intervento.....	6
Art. 2.3 Le urbanizzazioni primarie	9
Art. 2.4 Le urbanizzazioni secondarie.....	9
Art. 2.5 Gli interventi edilizi relativi ai lotti di Urbanizzazioni Secondarie	10
Art. 2.6 Gli interventi sulle preesistenze escluse dal PdL	10
Titolo 3) Disciplina delle trasformazioni	10
Art. 3.1 La viabilità esistente.....	10
Art. 3.2 La viabilità interna al comparto	10
Art. 3.3 I parcheggi	11
Art. 3.4 La tutela delle alberature monumentali	11
Art. 3.5 Il verde	12
Art. 3.6 L'illuminazione pubblica e privata	12
Art. 3.7 Le recinzioni.....	12
Art. 3.8 Gli elementi edilizi	13
Art. 3.9 I parametri ecologici ambientali.....	13
Titolo 4) Modalità attuative delle parti pubbliche e private	16
Art. 4.1 Attuazione delle Urbanizzazioni Primarie.....	16
Art. 4.2 Attuazione delle Urbanizzazioni Secondarie	16
Art. 4.3 Attuazione degli interventi residenziali	16
Titolo 5) Norme finali e transitorie.....	17
Art. 5.1 Disciplina delle convenzioni	17
Art. 5.2 Varianti e deroghe.....	17
Art. 5.3 Aggiornamento e specificazioni cartografiche.....	17

Titolo I) Caratteri generali del progetto di Piano di Lottizzazione

Art. 1.1 Oggetto

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione convenzionato riguardante l'area identificata dal PRG vigente come comparto n. 12.

Art. 1.2 Elaborati costitutivi

Tav. 1 – *Inquadramento urbanistico (Stralcio Aerofotogrammetrico; Stralcio ortofoto; Stralcio P.R.G.; Stralcio catastale; Elenco ditte)*

Tav. 2 - *Rilievo celerimetrico e verifica delle poligonali catastali*

Tav. 3 - *Rilievo delle destinazioni d'uso*

Tav. 4 - *Rilievo dello stato di fatto*

Tav. 5 - *Rilievo fotografico*

Tav. 6 - *Rilievo delle alberature*

Tav. 7 - *Rilievo delle infrastrutture a rete*

Tav. 8 – PROGETTO: *Assetto urbanistico derivato – Caratteri prescrittivi*

Tav. 9 – PROGETTO: *Assetto urbanistico derivato – Caratteri prestazionali*

Tav. 10 – PROGETTO: *Schema di massima delle opere di urbanizzazione: spazi urbani (Viabilità, parcheggi e aree verdi)*

Tav. 11 – PROGETTO: *Schema di massima delle opere di urbanizzazione: spazi urbani (sezioni stradali)*

Tav. 12 – PROGETTO: *Schema di massima delle opere di urbanizzazione (Impianto elettrico, illuminazione pubblica, impianto idrico, fogna bianca e nera, gas metano)*

Tav. 13 – PROGETTO: *Planimetria generale - piano terra*

Tav. 14 – PROGETTO: *Planimetria generale - piano coperture*

Tav. 15 – PROGETTO: *Planimetria generale – la tutela delle alberature monumentali*

Tav. 16 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo A – pianta piano terra e primo piano*

Tav. 17 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo A – pianta piano interrato e piano coperture*

Tav. 18 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo A – prospetti*

Tav. 19 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo B – pianta piano terra e primo piano*

Tav. 20 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo B – pianta piano interrato e piano coperture*

Tav. 21 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo B – prospetti*

Tav. 22 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo C1 – piante e prospetti*

Tav. 23 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo C2 e C3 – piante*

Tav. 24 - PROGETTO: *Tipologie Edilizie Tipo D – piante e prospetti*

R1 - *Relazione generale*

R2 - *Norme Tecniche di Attuazione*

R3 - *Schema di convenzione*

R4 - *Relazione paesaggistica*

R5 - *Censimento delle alberature*

R6 – *Album PUTT/Paesaggio*

Allegato A - *Titoli di proprietà – Visure catastali*

Art. 1.3 Prescrizioni

Il Piano di Lottizzazione, compreso nella zona C2 di Piano, è soggetto al rispetto dei seguenti parametri e/o indici;

Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,62 mc./mq.

Altezza massima H max = 10,50 m.

Rapporto di copertura Rc = 0,40 mq./mq.

Numero dei piani NP = 2 + PT.

Le distanze minime dai confini, tra i fabbricati e dalle strade previste per le zone a prevalente destinazione residenziale dal PRG vigente, con particolare riferimento all'art. 6 e all'art. 66, e dal Regolamento edilizio, con particolare riferimento all'art. 4, sono di seguito sintetizzate:

- distacco dai confini (dc) = $H \times 0,50$, e comunque non inferiore a ml. 5,00
- distacco fra i fabbricati (df) = semisomma delle altezze prospicienti e comunque non inferiore a ml. 10,00
- distanze dalle strade (ds): per strade di larghezza inferiore a ml. 7 = ml. 5,00

I valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio vigente, nel caso di intervento urbanistico preventivo nei limiti fissati dalla prescrizione planovolumetrica.

Titolo 2) Elementi costitutivi e contenuti specifici

Art. 2.1 Articolazione dei contenuti

Le previsioni contenute all'interno del Piano di Lottizzazione sono articolate tra ELEMENTI PRESCRITTIVI (con particolare riferimento alla Tav. 8) ed ELEMENTI PRESTAZIONALI (con particolare riferimento alla Tav. 9).

La variazione, anche di uno solo degli elementi individuati quali elementi prescrittivi del Piano di Lottizzazione, comporta la necessità di redigere apposita variante al Piano di Lottizzazione stesso. Sono consentiti eventuali modesti adattamenti dei perimetri individuati ad un più aggiornato rilievo dello stato di fatto.

La variazione degli elementi prestazionali individuati dal Piano di Lottizzazione è consentita, senza dar luogo alla necessità di redigere una variante al Piano di Lottizzazione, qualora si forniscano, in sede di richiesta di rilascio del Permesso di costruire, approfondite motivazioni a supporto e previa approvazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Costituiscono **elemento prescrittivo** del Piano di Lottizzazione:

- l'individuazione dell'area di cessione destinata a viabilità di comparto
- l'individuazione dell'area di cessione destinata a standard urbanistici (parcheggi)
- l'individuazione dell'area di cessione destinata a standard urbanistici (verde pubblico)
- l'individuazione dell'area per il collegamento funzionale con le infrastrutture primarie
- l'individuazione della superficie fondiaria
- il perimetro delle Unità Minime di Intervento
- i parametri urbanistici relativi a ciascuna Unità Minime di Intervento, con particolare riferimento a: superficie fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, volume edificabile, superficie utile lorda, rapporto di copertura, indice di permeabilità
- la tipologia prevista per ciascuna Unità Minime di Intervento
- l'individuazione della distanza minima dai confini
- l'individuazione degli ulivi monumentali
- l'individuazione dell'area annessa di tutela degli ulivi monumentali

La distribuzione delle volumetrie tra le diverse U.M.I. potrà essere modificata, in un range del 10% in più o in meno, in sede di permesso di costruire senza costituire da sola condizione per la variante al Piano di Lottizzazione. Tali modifiche potranno avvenire solo nel caso di attuazione unitaria dell'intero comparto; qualora le differenti U.M.I. venissero attuate in tempi diversi, le volumetrie fissate dal Piano di Lottizzazione restano invariate e qualsiasi variazione rende necessario ricorrere ad una variante al PdL stesso.

Costituiscono **elemento prestazionale** del Piano di Lottizzazione:

- le caratteristiche morfotipologiche e funzionali dell'area destinata alla viabilità pubblica

- le caratteristiche morfotipologiche e funzionali dell'area attrezzata di pertinenza della viabilità pubblica
- il disegno dell'area a verde pubblico
- la giacitura del percorso pedonale che struttura l'area a verde attrezzato
- il perimetro dei lotti
- i parametri urbanistici relativi a ciascun lotto, con particolare riferimento a: superficie fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, volume edificabile, superficie utile lorda, rapporto di copertura, indice di permeabilità
- l'individuazione dell'accessibilità carrabile ai lotti
- l'individuazione dell'area di concentrazione volumetrica di ciascun lotto
- l'individuazione dell'area libera di pertinenza di ciascun lotto
- le strutture murarie in pietra da mantenere, con particolare riferimento a quelle in pietra a secco e al muro perimetrale dell'antica struttura per il ricovero del bestiame
- la giacitura prevalente degli edifici

Art. 2.2 Le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e i lotti di intervento

Il Piano di Lottizzazione prevede l'individuazione di 4 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), che potranno essere attuate anche in tempi successivi.

Il Piano di Lottizzazione individua all'interno delle U.M.I. i differenti lotti. Tale individuazione non ha carattere prescrittivo.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica delle caratteristiche delle quattro U.M.I. e i principali parametri urbanistici adottati.

Unità Minima di Intervento 1

L'Unità Minima di Intervento 1, localizzata nella porzione sud – ovest del comparto, comprende tre edifici unifamiliari. Gli edifici sono leggermente differenti l'uno dall'altro per forma e dimensioni, anche per i condizionamenti planimetrici connessi alla tutela degli alberi di ulivo monumentali.

I tre edifici sono posizionati nel lotto, di forma stretta e allungata perpendicolare alla nuova strada di comparto, in modo da lasciare un ampio spazio di pertinenza libero in direzione della SS 172, tale da creare un maggiore filtro rispetto agli impatti connessi alla presenza dell'importante infrastruttura stradale.

Gli accessi agli edifici, sia carrabili che pedonali, avvengono dalla nuova strada di comparto. L'accesso carrabile è strettamente connesso con la rampa che conduce ai garage interrati di pertinenza; tale rampa di accesso è posizionata sul lato dell'edificio destinata a ospitare i servizi e la rampa di scale interne all'abitazione.

Tutti e tre gli edifici sono strutturati, nell'ipotesi progettuale allegata al Piano di Lottizzazione, come aggregazione di volumi intorno ad un volume centrale di distribuzione. Il piano terra è destinato a zona giorno, mentre il primo piano ospita la zona notte.

Di seguito sono sintetizzati I principali parametri urbanistici relativi alla U.M.I. 1:

Superficie fondiaria = 3.701,10 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,50 mc / mq

Volume edificabile massimo = 1.850,55 mc

Superficie utile lorda massima = 616,85 mq

Rapporto di copertura = 0,15 mq / mq

Indice di permeabilità minimo = 0,60 mq / mq

Tipologia edilizia = edifici unifamiliari

Destinazione d'uso ammessa = residenziale e relativi locali di servizio e/o pertinenziali.

Unità Minima di Intervento 2

L'Unità Minima di Intervento 2, localizzata nella porzione nord - ovest del comparto, comprende due edifici bifamiliari. I due edifici si dispongono sui due lati del nuovo asse stradale di distribuzione interno al comparto.

Gli accessi carrabili agli edifici avvengono dalla strada esistente perimetrale al comparto; tali accessi carrabili sono immediatamente connessi con la rampa che conduce ai garage interrati di pertinenza. Gli edifici dispongono di un ulteriore accesso pedonale sull'asse verde che struttura il comparto.

Il piano terra degli edifici è destinato a zona giorno, mentre il primo piano ospita la zona notte. Il fronte nord dell'edificio è abbastanza chiuso verso l'esterno mentre il fronte sud si apre sul giardino di pertinenza e sul verde pubblico attrezzato; la parte nord dell'edificio ospita d'altronde i servizi e la rampa di scale interna all'abitazione.

I principali parametri urbanistici relativi alla U.M.I. 2 sono di seguito sintetizzati:

Superficie fondiaria = 1.989,70 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,90 mc / mq

Volume edificabile massimo = 1.790,73 mc

Superficie utile lorda massima = 596,91 mq

Rapporto di copertura = 0,20 mq / mq

Indice di permeabilità minimo = 0,35 mq / mq

Tipologia edilizia = edifici bifamiliari

Destinazione d'uso ammessa = residenziale e relativi locali di servizio e/o pertinenziali.

Unità Minima di Intervento 3

La U.M.I. 3 corrisponde all'attuale recinto dell'antica struttura destinata al ricovero del bestiame. Le caratteristiche di tale struttura e il valore testimoniale che comunque ancora oggi conserva, hanno indotto ad ipotizzare una soluzione progettuale che valorizzasse tali peculiarità.

Il progetto prevede quindi il recupero del muro perimetrale e dei due spazi coperti a volta presenti sul lato nord e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, ad un solo piano, in aderenza rispetto al muro perimetrale esistente sul lato est e sud.

Il nuovo corpo di fabbrica, disposto ad L, ospita su un braccio la zona giorno e sull'altro la zona notte. Lo spazio libero si configura quindi un patio su cui si aprono gli spazi coperti della residenza.

I principali parametri urbanistici relativi alla U.M.I. 3 sono di seguito sintetizzati:

Superficie fondiaria = 618,00 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,78 mc / mq

Volume edificabile massimo = 482,04 mc

Superficie utile lorda massima = 160,68 mq

Rapporto di copertura = 0,40 mq / mq

Indice di permeabilità minimo = 0,35 mq / mq

Tipologia edilizia = edificio a patio

Destinazione d'uso ammessa = residenziale e relativi locali di servizio e/o pertinenziali.

Le strutture in pietra delle stalle poste perimetralmente sul lato nord del recinto, qualora recuperate nella loro immagine originaria, quindi senza la chiusura degli archi di accesso e mantenendo l'attuale altezza dei soffitti, non contribuiscono alla definizione della volumetria edificabile.

Unità Minima di Intervento 4

L'Unità Minima di Intervento 4, localizzata nella porzione est del comparto, comprende un unico edificio a schiera composto da 5 unità abitative, di cui quattro uguali tra loro e una, quella di testata in direzione est, leggermente più grande.

Le unità abitative hanno un unico accesso carrabile comune, dalla nuova strada di distribuzione interna al comparto; tale accesso conduce, attraverso un percorso interrato comune, ai differenti garage interrati di pertinenza di ciascuna abitazione.

Ciascuna abitazione è inoltre connessa, attraverso un accesso esclusivamente pedonale, all'area verde attrezzata centrale.

Il piano terra degli edifici è destinato a zona giorno, mentre il primo piano ospita la zona notte.

I principali parametri urbanistici relativi alla U.M.I.4 sono di seguito sintetizzati:

Superficie fondiaria = 1.454,80 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,40 mc / mq

Volume edificabile massimo = 2.036,72 mc

Superficie utile lorda massima = 678,91 mq

Rapporto di copertura = 0,40 mq / mq

Indice di permeabilità minimo = 0,40 mq / mq

Tipologia edilizia = edificio a schiera

Destinazione d'uso ammessa = residenziale e relativi locali di servizio e/o pertinenziali.

L'altezza degli edifici sarà di due piani fuori terra più interrato nelle U.M.I. 1, 2, 4 e 5, e ad un piano fuori terra nella U.M.I. 3; in ogni caso l'altezza degli edifici dovrà essere inferiore a ml.10,50.

Art. 2.3 Le urbanizzazioni primarie

Vengono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi a parcheggio;
- i marciapiedi;
- le piste ciclabili;
- la fognatura delle acque bianche ed i relativi terminali a mezzo di pozzi di dispersione;
- la fognatura delle acque nere;
- la rete idrica;
- la rete del gas metano;
- la rete di distribuzione elettrica e relative cabine di trasformazione;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;

Fatte salve le indicazioni di posizione e di dimensioni minime generali dei tracciati e delle sezioni stradali, le disposizioni e il progetto di massima delle reti e delle restanti opere di urbanizzazione primaria riportati negli elaborati grafici di PdL (TAV. 10, TAV. 11 e TAV. 12) hanno carattere indicativo e potranno essere adattati in sede esecutiva secondo le specifiche richieste dagli Enti gestori delle reti e le opportunità accordate con il Comune.

Art. 2.4 Le urbanizzazioni secondarie

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- i parcheggi pubblici (in sede propria);
- gli spazi a verde attrezzato.

Fatte salve le indicazioni di posizione, le dimensioni minime generali e i parametri indicati come elementi prescrittivi dalle presenti Norme, il progetto di massima riportati negli elaborati grafici di PdL (TAV. 10, TAV. 11, TAV. 12 e TAV. 13) hanno carattere indicativo e potranno essere adattati in sede esecutiva secondo le specifiche eventuali richieste dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 2.5 Gli interventi edilizi relativi ai lotti di Urbanizzazioni Secondarie

Non sono previsti interventi edilizi nei lotti destinati dal Piano di Lottizzazione ad Urbanizzazioni Secondarie.

Art. 2.6 Gli interventi sulle preesistenze escluse dal PdL

Eventuali interventi sulle preesistenze escluse dal Piano di Lottizzazione seguiranno le normali procedure applicabili per i lotti esistenti in cui l'edificabilità prevista dallo strumento urbanistico vigente risulti già esaurita.

Titolo 3) Disciplina delle trasformazioni

Art. 3.1 La viabilità esistente

Non esiste viabilità all'interno del comparto di trasformazione, ad eccezione dell'accesso alla villa esistente, edificio non compreso nelle aree di trasformazione del comparto. Tale accesso sarà recuperato quale parte della nuova strada di distribuzione interna al comparto.

Non sono previsti interventi strutturali sulla viabilità esistente perimetrale al lotto ma esclusivamente l'adeguamento delle intersezioni con il nuovo asse di distribuzione interno al comparto.

Il disegno di tali intersezioni dovrà essere specificato in sede di presentazione del progetto esecutivo.

Art. 3.2 La viabilità interna al comparto

La nuova viabilità interna al comparto di trasformazione è strutturata in un unico asse stradale che mette in comunicazione la viabilità esistente perimetrale al comparto stesso. La giacitura di tale nuovo asse viario riprende quella dell'attuale accesso al fabbricato esistente escluso dal perimetro del comparto, anche al fine di tutelare le alberature monumentali di ulivo esistenti.

La nuova strada, ad unico senso di marcia, avrà una sezione pari a 3.50 metri

In corrispondenza della intersezione tra la nuova viabilità di progetto e le aree a verde pubblico devono essere previste misure di moderazione del traffico, al fine di garantire la continuità del percorso pedonale di attraversamento. Un'ipotesi progettuale di tale misure di moderazione del traffico è riportata nella TAV. 11 del Piano di Lottizzazione; tali misure dovranno essere specificate e dettagliate in sede di presentazione del progetto esecutivo.

Il percorso pedonale di attraversamento citato si sviluppa centralmente rispetto alle aree a verde attrezzato; su tale percorso si affacciano gli accessi pedonali alle abitazioni.

La realizzazione della nuova viabilità e del percorso pedonale dovrà avvenire limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra. Il percorso pedonale sarà pavimentato con materiali atti ad evitare la completa impermeabilizzazione del suolo.

Art. 3.3 I parcheggi

Nel rispetto dell'art. 12 delle vigenti NTA del PRG del Comune di Fasano, per le aree residenziali è prevista la realizzazione di 1 posto auto per appartamento, anche monocamera, e comunque non meno di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, giusta legge Tognoli 122/1989 e successive integrazioni e modificazioni.

I parcheggi previsti lungo la nuova viabilità di piano saranno pavimentati con materiali atti ad evitare la completa impermeabilizzazione del suolo, differenti rispetto a quelli utilizzati per il percorso carrabile e coerenti con i materiali utilizzati per la pavimentazione dei marciapiedi. L'area di parcheggio sarà leggermente sopraelevata (massimo 2.5 cm) rispetto al percorso carrabile, al fine di una immediata lettura degli spazi che articolano il disegno urbano. Un'ipotesi progettuale relativa al disegno di tali spazi di parcheggio è riportata nella TAV. 11 del Piano di Lottizzazione.

L'accesso carrabile agli edifici privati, e quindi ai parcheggi di pertinenza, dovrà avvenire senza interrompere la continuità del marciapiede, sia in termini di quota che come materiali utilizzati. Un'ipotesi progettuale è riportata nella TAV. 11 del Piano di Lottizzazione.

Il disegno dei garage interrati riportato nelle TAVV. 18 – 21 – 22 del Piano di Lottizzazione è solo indicativo, anche in termini di volumetria e di distribuzione interna. L'individuazione degli accessi ai garage e dei collegamenti verticali ha valore di suggerimento. La loro variazione in sede di richiesta di Permesso di costruire non costituisce variante al Piano di Lottizzazione. Nelle stesse tavole è indicato l'ingombro massimo utilizzabile per la realizzazione dei volumi interrati.

Art. 3.4 La tutela delle alberature monumentali

Il Piano di Lottizzazione si pone, tra gli obiettivi che hanno guidato la progettazione, la tutela delle alberature monumentali, con particolare riferimento agli alberi di ulivo.

Nell'ambito della progettazione degli interventi edificatori è previsto infatti il rispetto di tutte le alberature esistenti, olivi e carrubi, con caratteri di monumentalità così come definiti dalla legge regionale "*Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi secolari della Puglia*".

Nella TAV. 6 del P.d.L. sono censiti tutti gli alberi esistenti all'interno del comparto di trasformazione e nelle aree immediatamente esterne. Le alberature sono classificate, oltre che per specie, in funzione del diametro del tronco, così come previsto dalla citata legge regionale. La tavola di Piano è accompagnata da un Allegato, costituito dalle schede di censimento delle singole alberature, secondo il modello previsto dalla normativa regionale.

La TAV. 8 del Piano di Lottizzazione, relativa ai caratteri prescrittivi del nuovo assetto urbanistico derivato, contiene l'individuazione, oltre che degli olivi monumentali così come rilevati nel precedente elaborato, di un'area di rispetto relativa a tali piante monumentali. L'area annessa di rispetto è individuata da una circonferenza variabile, determinata dalla dimensione della chioma dell'albero a tre anni dalla potatura, centrata sul baricentro del tronco. In tale area annessa di rispetto non potranno essere realizzati scavi profondi che vadano a compromettere l'integrità della pianta.

Nella TAV. 15 del Piano di Lottizzazione sono indicate le misure finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli alberi di ulivo esistenti. In particolare, oltre all'indicazione degli

alberi monumentali da tutelare, già evidenziata nelle tavole prescrittive del piano, e alla localizzazione di nuove alberature ad integrazione di quelle esistenti, sono indicati gli alberi di olivo non monumentali che verranno rimossi in seguito all'attuazione del Piano e un'ipotesi circa la posizione del loro reimpianto. Il reimpianto di tali alberature avverrà all'interno dell'area interessata dal comparto, in aree prossime a quelle di provenienza e, preferibilmente, in aree pubbliche.

La tutela delle alberature monumentali individuate dal Piano di Lottizzazione dovrà avvenire anche durante la fase dei lavori, procedendo con le dovute accortezze durante i lavori, in particolare nell'utilizzo dei mezzi di cantiere, e razionalizzando la realizzazione di opere complementari, quali le piste di accesso, i depositi di materiale o i locali di servizio, al fine di ridurre gli impatti diretti e/o indiretti sulle alberature di ulivo. A tal fine prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato un programma dettagliato dell'organizzazione del cantiere.

Art. 3.5 Il verde

Le alberature esistenti saranno integrate da altre alberature, preferibilmente delle stesse specie esistenti (olivo e carrubo) o comunque comprese tra le specie tipiche della macchia mediterranea.

Nelle aree verdi di arredo lungo la sede stradale e negli spazi a verde attrezzato sono previste esclusivamente piante di olivo e/o carrubo; tali alberature potranno eventualmente essere integrate, in seguito alla predisposizione di apposito progetto esecutivo, da arbusti della macchia mediterranea, disposti a gruppi o in filari.

Sono vietate, anche nelle aree di proprietà privata, le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.

Nella planimetria di progetto (TAV. 13) è riportata un'ipotesi progettuale relativa anche alla distribuzione delle nuove alberature, sia nelle aree pubbliche che nei lotti privati.

Nelle aree di cessione a verde attrezzato è fissato un indice di piantumazione arborea minimo pari a 100 alberi / ettaro.

Art. 3.6 L'illuminazione pubblica e privata

Gli interventi finalizzati all'illuminazione, sia pubblica che privata, devono rispettare quanto disposto dalla normativa in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla Legge Regionale 23 novembre 2005, n. 15 "*Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico*".

Art. 3.7 Le recinzioni

Le recinzioni dovranno essere tipologicamente uniformate in tutto il comparto; eventuali variazioni, comunque coerenti con la soluzione principale, potranno riguardare le soluzioni relative agli accessi.

Le recinzioni di delimitazione dei lotti residenziali dovranno essere realizzate preferibilmente in conci squadrate di pietra locale (calcarenite dura o carparo), eventualmente anche scialbate a calce, con eventuale copertina anch'essa in pietra.

È sconsigliato l'utilizzo delle recinzioni in cemento, che comunque non potrà essere lasciato a vista.

Sono vietate le recinzioni in rete metallica; è altresì vietato l'utilizzo di recinzioni metalliche sovrapposte ad una parte basamentale piena.

L'altezza delle recinzioni potrà variare tra i 140 e 220 centimetri, anche in coerenza con l'andamento orografico del terreno; eventuali altezze differenti dovranno preventivamente essere autorizzate in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Gli accessi pedonali e carrabili ai lotti saranno dotati di cancelli metallici o in legno a semplice disegno. Sono vietate le soluzioni con disegno eccessivamente elaborato.

Eventuali contatori delle utenze di rete e gli impianti delle reti tecnologiche dovranno essere opportunamente integrati all'interno delle recinzioni secondo soluzioni comuni in tutto il comparto.

Art. 3.8 Gli elementi edilizi

La finitura degli edifici dovrà essere coerente in tutti i lotti di intervento.

Le facciate, laddove non realizzate in pietra locale faccia vista o scialbate a calce, saranno preferibilmente rifinite con intonaco a calce e tinteggiate con colori tradizionali preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale.

Le coperture saranno in prevalenza piane; i canali di gronda e i discendenti pluviali saranno realizzati in rame.

E' espressamente vietato installare antenne di qualsiasi tipo e natura su logge, terrazze praticabili e balconi o in facciata.

E' espressamente vietata la realizzazione di chiusure di logge, terrazze e balconi, con strutture ad infissi vetrate (verande).

Art. 3.9 I parametri ecologici ambientali

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi e delle aree di urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni introdotte dalla Legge Regionale 10 giugno 2008, n. 13 "*Norme per l'abitare sostenibile*" e dal relativo regolamento, qualora vigente, e osservato il "*Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale 13/2008*" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 1471

Di seguito si riportano inoltre alcuni requisiti da osservare in sede di attuazione dell'intervento. In particolare:

Sistema aria

Inquinamento atmosferico

Al fine di ridurre al massimo le emissioni in atmosfera dovranno essere adottate centrali termiche dotate di caldaia a condensazione abbinate a sistemi radianti a bassa temperatura di esercizio.

Inquinamento luminoso

Deve essere rispettato quanto disposto dalla normativa in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla Legge Regionale 23 novembre 2005, n. 15 "*Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico*".

Inquinamento acustico

Nell'ambito della attuazione dei singoli interventi i richiedenti il rilascio del titolo abitativo all'edificazione sono tenuti ad ottemperare a quanto disposto dalla Legge 447/95 "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*" e dalla Legge Regionale 12 febbraio 2002, n. 3 "*Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico*".

Sistema acqua

Nella realizzazione degli interventi andrà perseguito il massimo risparmio idrico mediante l'adozione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua prevedendo:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi;
- la realizzazione, in ciascun lotto, di sistemi di accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti i fabbricati e di collettamento differenziati per le acque piovane non captate e le acque reflue;
- l'uso nei servizi di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico, quali l'installazione di cassetta a doppio pulsante per lo scarico, riduttori di flusso, etc..

Sistema suolo

Permeabilità dei suoli

E' obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie permeabile in tutti i lotti edificabili, nelle percentuali indicate nella tabella nella TAV. 8 del Piano di Lottizzazione.

Pericolosità idrogeologica

In considerazione della presenza di un impluvio a monte della SS 172 e del varco per l'attraversamento di quest'ultima situati in corrispondenza dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione, andranno valutate, in sede di progetto esecutivo, opportune soluzioni precauzionali al fine di limitare possibili danni alle nuove strutture in caso di eventi alluvionali. Tali soluzioni potranno riguardare, in via prioritaria, le aree esterne al comparto ma di proprietà degli stessi lottizzanti, destinate dal PRG vigente a verde di rispetto stradale.

Sistema energia

Interventi di edilizia sostenibile

Gli interventi dovrebbero tendere a raggiungere la classe 3 della TABELLA B – "*Classi di prestazione della sostenibilità ambientale degli edifici*" di cui al citato Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale

13/2008”. La classe 3 corrisponde ad un notevole miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente, tale da configurarsi come la migliore pratica.

Impianti tecnologici

In tutti i nuovi edifici è prescritta l'adozione di pannelli fotovoltaici, pannelli solari, sistemi di riscaldamento a pavimento, caldaie a condensazione.

Titolo 4) Modalità attuative delle parti pubbliche e private

Art. 4.1 Attuazione delle Urbanizzazioni Primarie

L'attuazione delle aree da destinare ad urbanizzazioni primarie avverrà a cura dei lottizzanti secondo progetti esecutivi, redatti sulla base delle previsioni di massima contenute negli elaborati del piano di lottizzazione (TAV. 12).

I progetti esecutivi di tali opere saranno redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di opere pubbliche e dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti. Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli uffici comunali e degli altri enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

Art. 4.2 Attuazione delle Urbanizzazioni Secondarie

L'attuazione delle aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie, nello specifico le aree a verde pubblico e le aree a parcheggio indicate nella TAV. 10, sarà a carico dei lottizzanti secondo quanto previsto dai progetti esecutivi preliminarmente approvati da parte del competente ufficio tecnico comunale.

Art. 4.3 Attuazione degli interventi residenziali

La realizzazione del piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la costruzione degli edifici.

Ai sensi dell'art. 1 comma 6 della legge 443/2001 il permesso di costruire potrà essere sostituito dalla Denuncia di Inizio Attività (cosiddetta superdia) per gli interventi specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

I singoli titoli abilitativi nell'ambito dei lotti individuati potranno essere rilasciati solo previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione delle aree destinate a servizi, verde pubblico e/o parcheggi pubblici.

Le opere pubbliche saranno realizzate secondo i progetti presentati i quali contengono e prevedono tutte le disposizioni relative alla rete stradale, alla realizzazione del verde urbano, alla disposizione dei lotti e dei fabbricati da costruire, quindi allineamenti sui fronti stradali, distanze tra i fabbricati e tra questi ultimi dai confini, la tipologia e l'architettura degli edifici, i materiali di finitura.

Per la realizzazione dei singoli interventi edilizi si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nella presente N.T.A. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

Titolo 5) Norme finali e transitorie

Art. 5.1 Disciplina delle convenzioni

Per quanto riguarda la disciplina delle convenzioni pubblico – privato, si fa riferimento in particolare alla Bozza di convenzione allegata al presente Piano di Lottizzazione (Allegato R3).

Art. 5.2 Varianti e deroghe

E' consentito apportare in fase di esecuzione, sia relativamente ai singoli edifici che alle opere di urbanizzazione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante allo strumento attuativo, modifiche distributive che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del presente piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli standard e non modifichino le destinazioni d'uso previste. Sono altresì ammesse, senza la necessità di approvazione di preventiva variante allo strumento attuativo, eventuali ulteriori modifiche che non contrastino con i caratteri prescrittivi vincolanti individuati dalle presenti Norme Tecniche e nella specifica tavola di Piano di Lottizzazione.

Per quanto riguarda le modifiche riferite alle opere di urbanizzazione è fatta comunque salva l'acquisizione preventiva del parere da parte delle aziende erogatrici di servizi.

La soluzione progettuale di dettaglio dovrà comunque garantire omogeneità tra i singoli edifici uniformandone i caratteri architettonici principali, anche qualora il Piano di Lottizzazione sia attuato in tempi differenti nelle diverse parti che lo compongono.

Art. 5.3 Aggiornamento e specificazioni cartografiche

Nell'ambito della redazione del progetto di Piano di Lottizzazione si è proceduto alla verifica ed alla ridefinizione delle poligonali catastali, attraverso la predisposizione di un dettagliato rilievo celerimetrico e il suo confronto con la cartografia aerofotogrammetrica disponibile e con la cartografia catastale.

Il nuovo rilievo celerimetrico ha assunto come punti fissi tre punti fiduciali interni o prossimi all'area del comparto.

Il confronto tra il rilievo celerimetrico e la cartografia aerofotogrammetrica disponibile ha evidenziato minime differenze, mentre più significative, come d'altronde era prevedibile, sono risultate le differenze tra rilievo celerimetrico e planimetria catastale.

Al fine della definizione delle quantità oggetto di trasformazione si è assunto il rilievo celerimetrico citato come nuovo riferimento cartografico di base, procedendo alla correzione, laddove necessario, dei perimetri catastali.

Nello specifico i perimetri catastali sono stati ridefiniti laddove esistevano elementi di riferimento certo sul terreno, come per esempio il muro di cinta dell'antico ovile, il muro di cinta della villa esistente, il muro a secco che divide in due l'area compresa nel comparto o, ancora, i muri a secco perimetrali; laddove mancavano elementi certi sul terreno, come per esempio nel caso dell'area in corrispondenza della scarpata stradale o dell'area proprietà

della ex Cassa per il Mezzogiorno, si è proceduto a riportare meccanicamente sul rilievo celerimetrico le misure risultanti dalla planimetria catastale. Le risultanze di tale procedimento di aggiornamento e adeguamento dei riferimenti cartografici sono contenute nella TAV. 2 del Piano di Lottizzazione.

Eventuali ulteriori approfondimenti e/o verifiche puntuali potranno eventualmente rendersi necessarie in sede di redazione dei progetti esecutivi.

I progettisti

Arch. Gianluca Andreassi

Arch. Elia Putignano