



Città di Ginoza
(Provincia di Taranto)

Variante al Piano di lottizzazione

**adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,
convenzionato con rogito rep. n. 177723**

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023

Elaborato

ET.2 Norme Tecniche di Attuazione

Società Bluserena S.p.A.
Via Caravaggio, 125
65125 Pescara (PE)
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione

Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)
Collaborazione

Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese

Indice

- Art.1 Elementi costitutivi del PdL e della variante al PdL
(articolo integrato a seguito della variante/2023 al PdL)
- Art. 2 Applicazione del PdL
- Art.3 Modalità di attuazione del PdL
- Art.4 Indici e parametri
- Art.5 Unità minime di intervento
- Art.6 Tipi edilizi
- Art.7 Norme e prescrizioni particolari
- Art.8 Progetto del verde e dell'arredo urbano
- Art.9 Realizzazione dei percorsi verso Torre Mattoni, il Lago Salinelle ed il mar
(articolo integrato a seguito della variante/2023 al PdL)

Art.1
Elementi costitutivi del PdL e della variante al PdL

1. Elaborati del PdL/1999 approvato e convenzionato

- Tav.1 IGM rapp. 1:25.000
- Tav. 2 Stato dei Luoghi e Rilievo Planoaltimetrico rapp. 1:2.000
- Tav.3 Planimetria rapp. 1:500
- Tav.4 Sagome di ingombro massimo dei plessi edilizi
- Tav. 5 Tipi Edilizi e Sky - Line Servizi
- Tav.6 Tipi Edilizi - Sky - Line Unità d'alloggio
- Tav.7 - Sezioni Stradali
- Tav.8 - Reti Infrastrutturali
- Tav.9 - Reti Infrastrutturali
- All. 1 Relazione e Relazione Finanziaria
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione
- All. 3 Schema di Convenzione

2. Elaborati della variante/2023 al PdL/1999 approvato e convenzionato

- ET.1 Relazione tecnica
- ET Norme Tecniche di Attuazione
- Et.3 Schema di Convenzione

Elaborati Grafici

- EG.1 Tavola ricognitiva stato dei luoghi
- EG.2 Stralcio elaborato PdL approvato DCC 55/99
- EG.3 Riporto elaborato PdL allegato DCC 25/06
- EG.4 Tavola ricognizione cessioni PdL
- EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione
- EG.6.1 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: stato dei luoghi
- EG.6.2 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: progetto
- EG.6.3 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: fotosimulazioni
- EG.7.1 Percorso torre mattoni: stato dei luoghi
- EG.7.2 Percorso torre mattoni: progetto
- EG.7.3 Percorso torre mattoni: fotosimulazioni
- EG.8 Individuazione delle aree da concedere in servitù

Relazioni specialistiche

- Et.4 Rapporto ambientale VAS
- ET.5 Studio di incidenza ambientale VINCA
- ET.6 Relazione di compatibilità paesaggistica PPTR Puglia
- ET.7 Relazione geomorfologica ex. Art. 89 DPR 380/2001

2) APPLICAZIONE DEL P.D.L.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28 Gennaio 1977 n.10 e della legge regionale n.56, del 31 Maggio 1980, la disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione si applica sul perimetro delle aree così come individuate sulle tavv.1-2-3-4 corrispondenti al comparto per attrezzature turistiche previsto dal P.d.F.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.L.

Il P.d.L. si attua attraverso interventi edilizi diretti realizzati sulla base di progetti esecutivi conformi alle previsioni dello stesso.

4) INDICI E PARAMETRI EDILIZI

4.1 Volumetria max è quella individuata per l'intero comparto e la destinazione d'uso e quella prevista dal P.d.F. vigente.

4.2 Indice di fabbricabilità territoriale: 0,3 mc./mq. e si applica all'intera superficie del comparto.

4.3 Altezza massima: 8 ml. per edifici a 2 livelli

L'altezza max andrà misurata dal piano di sistemazione esterna al piano di copertura dei solai piani o in mezzeria di eventuali tetti a falda.

4.4 Numero piani: 2 livelli

4.5 Distacchi minimi: ml.5 dagli edifici
ml. 10 da pareti finestrate

4.6 Rapporto copertura: il 10% della Superficie Territoriale

5) UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Nella Tavola 3 sono individuate le due unità minime d'intervento.

Tali aree dovranno essere intese come unità minime degli interventi edilizi e pertanto dovranno essere attuate attraverso singole progettazioni esecutive da contenersi nelle sagome di

inviluppo indicate alla Tav.4 e nel rispetto degli standards edilizi previsti dal P.d.L.

Saranno ammessi oggetti o sporgenze oltre le sagome prefissate solo per parti dell'edificio che non generino volumetria con il loro inviluppo (scale a giorno, balconi, pensiline, ecc.).

6) TIPI EDILIZI

Nelle tavole 5 e 6 sono precisate soluzioni di tipologie edilizie per le unità d'abitazione ed i servizi in scala 1:200.

Le tipologie edilizie non sono da ritenersi vincolanti e pertanto la progettazione esecutiva potrà non rispettare a condizione però che i plessi edilizi siano contenuti nella sagoma di ingombro massimo definita alla Tav.4.

Le varianti da apportare dovranno inoltre rispettare le Norme di carattere generale di cui al paragrafo seguente.

7) NORME E PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti i progetti edilizi e di arredo del verde dovranno conformarsi alle presenti norme e prescrizioni.

1) Ad eccezione degli impianti sportivi, è vietato porre in opera qualsiasi tipo di recinzione di pertinenza degli edifici e degli spazi comuni. Le aree ad esclusivo uso delle singole residenze potranno essere suddivise attraverso cordonature di altezza massima di cm.90; la definizione di tali spazi e le problematiche dell'introspezione potranno essere risolte con barriere di verde e siepi.

2) E' vietato l'uso di qualsiasi tipo di insegna luminosa che non sia contenuta entro spazi appositamente definiti e di conseguenza specificati nel progetto esecutivo.

Eventuali segnaletiche stradali ed orientative dovranno essere necessariamente previste nei progetti edilizi esecutivi e nei progetti dell'arredo urbano.

3) Nelle aree a verde prospicienti le sedi stradali e i parcheggi previsti dal P.d.L. è obbligatoria la messa a dimora di alberature d'alto fusto.

4) E' vietato l'uso di marmi lucidi e opachi, di ceramiche e di rivestimenti simili per la finitura dei paramenti esterni degli edifici nonché dei vani porta e finestra; è prescritta invece sia

la finitura o paramento a vista con l'impiego di pietra locale, e sia la finitura ad intonaco a grana sottile con pitturazione di colore bianco.

5) E' obbligatorio l'incasso di tutti i pluviali ad eccezione dei casi in cui è previsto l'utilizzo di doccioni in cotto; in casi in cui tale incasso costituisca detrimento per i parametri murari a vista o per pluviali in lamiera di rame.

6) E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) sui paramenti esterni degli edifici, la collocazione ed incassi di eventuali centraline e scatole per contatori non dovrà avvenire su sedi viarie principali.

7) E' vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è obbligatorio l'uso di infissi in legno con persiane o scuretti di tipo tradizionale, tinteggiati sempre con colore scuro o mordente nelle tonalità del bianco e del verde per gli infissi e nelle tonalità del bianco, del marrone e del verde per le persiane;

sarà consentito eccezionalmente l'uso di infissi in ferro finestra o plastica colorati purchè la protezione e lo scuramento non avvenga attraverso l'uso di gelosie avvolgibili di qualsiasi tipo e colore.

8) E' obbligatoria la pavimentazione di vialetti, androni, portoni, ecc. con pietra locale semplicemente segata di pezzatura rettangolare varia ed irregolare; anche nei percorsi pedonali è obbligatorio l'uso di pavimentazioni in pietra dura.

8) PROGETTO DEL VERDE E DELL'ARREDO URBANO

Insieme ai progetti delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere approvato un progetto esecutivo che individui:

1) la tipologia delle cortine arboree sia per il verde pubblico che per le "aree di pertinenza a servizio degli edifici" (verde privato).

2) Il materiale con cui verranno realizzati i percorsi pedonali, le cordonature dei marciapiedi e le pavimentazioni degli spazi pubblici.

3) Il sito ed i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, il dettaglio della illuminazione pubblica, la segnaletica stradale e quella orientativa.

Tale progetto diverrà vincolante e dovrà essere completato da un programma manutentivo degli spazi a verde pubblico e privato.

Art.9

Realizzazione dei percorsi verso Torre Mattoni, il Lago Salinelle ed il mare

1. In ottemperanza ai disposti della Sentenza n.04719/2023, la società proprietaria si obbliga alla realizzazione delle seguenti opere private di uso pubblico, come meglio rappresentate nell'elaborato "EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della variante al PdL:

1.1. Percorso per accesso al sito "Torre Mattoni"

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere
- Intervento realizzato a seguito della DIA (di variante finale) prot. 14212 del 24 aprile 2006

1.2. Percorso per accesso al mare ed al Lago Salinelle

Primo tratto

- Tipologia di percorso: percorso parzialmente esistente da completare
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere e completamento
- Intervento realizzato a seguito di prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico)

1.3. Secondo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso realizzato con Dia prot. 13083 del 10/04/2006
- Ponticello realizzato con Dia prot. 14042 del 20/04/200

1.4. Terzo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso finanziato con fondi PSR 2007-2013, realizzato con DIA prot. 18247 del 16/06/2011

2. Ai fini dell'attuazione della presente variante si prevede la costituzione di una servitù ad uso pubblico dei percorsi innanzi descritti senza alcun limite di tempo, e quindi in perpetuo.

Ciò al fine di garantire il perseguimento dell'interesse generale alla libera fruizione collettiva dei percorsi stessi.

3. La società proponente garantisce altresì la realizzazione totale a propria cura e spese degli interventi di manutenzione previsti ed ogni futura opera di manutenzione ordinaria.